



实力物业

NEEQ : 872548

云南实力物业服务股份有限公司



年度报告

2017

公司年度大事记

一、股份公司成立

2017年8月，根据股东会决议，实力有限以截至2017年5月31日经审计的净资产折合成1,100万股，整体变更设立实力物业。实力有限的全体股东作为实力物业的发起人，以其各自在实力有限所占的注册资本比例对应折为各自在实力物业的股份比例。2017年8月29日，公司取得云南省工商行政管理局核发的统一社会信用代码为91530000709820874X的《营业执照》，云南实力物业服务股份有限公司正式成立。

二、公司成功挂牌

公司于2018年1月22日在全国中小企业股份转让系统有限责任公司成功挂牌。股票简称：实力物业，代码：872548。



目 录

第一节	声明与提示	5
第二节	公司概况	7
第三节	会计数据和财务指标摘要	9
第四节	管理层讨论与分析	11
第五节	重要事项	19
第六节	股本变动及股东情况	23
第七节	融资及利润分配情况	25
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	26
第九节	行业信息	29
第十节	公司治理及内部控制	29
第十一节	财务报告	34

释义

释义项目		释义
公司、本公司、实力物业、股份公司	指	云南实力物业服务股份有限公司
有限公司、实力有限	指	云南实力物业服务有限公司
股东大会	指	云南实力物业服务股份有限公司股东大会
董事会	指	云南实力物业服务股份有限公司董事会
监事会	指	云南实力物业服务股份有限公司监事会
三会	指	股东大会、董事会、监事会
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监
公司章程	指	云南实力物业服务股份有限公司章程
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、新时代证券	指	新时代证券股份有限公司
会计师事务所、兴华会计所	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	国浩律师（北京）事务所
报告期	指	2017年1月1日-2017年12月31日
元、万元	指	人民币元、人民币万元

第一节 声明与提示

【声明】公司董事会及其董事、监事会及其监事、公司高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人胡奕、主管会计工作负责人张弢及会计机构负责人（会计主管人员）张雅婷保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留（审计意见类型）审计报告，公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容异议事项或无法保证其真实、准确、完整	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在豁免披露事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
实际控制人不当控制的风险	彭宇兴、张娅通过云南爱悦家生活服务集团有限公司、西藏仁捷实业有限公司间接控制公司股权合计 100%，为本公司的实际控制人，可以通过行使表决权对公司的人事、财务和经营决策等进行控制。若公司实际控制人不能有效执行内部控制制度，利用控股地位，对公司经营决策、人事任免、财务等进行不当控制，可能给公司的正常运营带来不利的风险。
公司治理的风险	股份公司成立后，公司建立了较为合理的法人治理结构及相对完整严格的内部管理制度。由于股份公司和有限公司在公司治理上存在较大的区别，且股份公司成立时间较短，虽建立了较为完善的公司治理机制，但在公司实际经营管理过程中，仍需管理层不断深化公司治理理念，提高规范运作意识，切实履行相关规则制度，以保证公司治理机制有效执行；同时，根据公司管理深化和业务发展的需要，公司需不断健全和完善公司治理机制、补充和优化内部控制制度，以保障公司健康持续发展、更好地维护全体股东利益。新的制度对公司治理提出了更高的要求，而公司在对相关制度的执行中尚需进一步理解、熟悉，公司治理存在一定的风险。
市场竞争风险	我国物业管理行业的收费管理面积整体规模巨大，企业数量较多，市场高度分散，竞争激烈。近年来，随着物业管理行业吸

	<p>引了社会各界的高度关注和越来越多的资本投入，行业呈现集中度快速上升趋势，整体竞争风险加剧。作为行业综合实力排名靠前的物业服务企业，公司如果未能在未来发展中继续保持规模优势、管理优势、成本优势等，加快扩大管理物业的规模，将无法在未来的市场竞争中保持足够的竞争优势。</p>
接管物业来源集中风险	<p>截至 2017 年 12 月 31 日，公司在管面积达 417.06 万平方米，其中实力控股及其关联方开发的物业的收费管理面积占总收费管理面积的 78.02%。公司管理的物业来源集中，如果实力控股的房地产开发业务发展放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发的物业，虽然这不会损害公司目前管理物业规模和营业收入，不过可能会影响公司管理物业规模的扩张速度。公司一方面积极拓展与接管非实力控股开发的物业，另一方面积极推进社区增值服务，以增加营业收入和营业利润，但无法保证公司在实力控股的房地产开发业务发展放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发物业的情况下保持较快发展速度。</p>
关联交易比重较大的风险	<p>2017 年度公司对关联方实现营业收入占公司营业收入的 26.30%，关联交易比重，关联交易主要为云南浙商投资开发有限公司、云南实力房地产开发经营集团有限公司、云南滇滇置业有限公司等。公司营业收入存在对关联方较为依赖的经营风险，如果关联方的生产经营情况发生重大不利变化，将有可能减少对公司物业服务的需求，从而对公司的营业收入带来不利影响。</p>
应收账款回收风险	<p>公司 2017 年 12 月 31 日期末应收账款占资产比重为 63.17%，应收账款占资产比较大，主要为公司的客户有较多的关联方，因公司对关联方采取不同的信用政策，应收账款周期较长，金额较大。</p>
现金收款资金管理风险	<p>报告期内，公司与住宅类物业项目的客户间存在现金收款交易，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的小业主，尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各住宅小区推广配备 POS 机及其他第三方支付方式减少小业主的现金收款，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。</p>
关联方资金占用风险	<p>报告期内公司存在资金占用的情况，2017 年 12 月 31 日期末占用余额为 0 元，占期末资产比例为 0%，往年期末关联方资金占用比例较高，但至 2017 年 12 月 31 日之前，关联方已偿还了所有的资金占用，同时公司控股股东、实际控制人已签署关于避免占用公司资金的承诺，保证不会再发生占用公司资金的情况。此外，随着公司治理机制的逐步完善，已通过了《关联交易管理办法》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》等公司治理文件，将杜绝资金占用情况的发生，但仍不排除实际控制人、控股股东、公司董事、监事、高级管理人员不遵守规章制度占用公司资金的风险。</p>
本期重大风险是否发生重大变化：	否

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	云南实力物业服务股份有限公司
英文名称及缩写	
证券简称	实力物业
证券代码	872548
法定代表人	胡奕
办公地址	云南省昆明市呈贡新区实力心城 11 栋 3 层

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	张弢
职务	财务总监
电话	0871-65655095
传真	0871-65708508
电子邮箱	ynslwy@126.com
公司网址	http://www.ynslwy.com/
联系地址及邮政编码	云南省昆明市呈贡新区实力心城 11 栋 3 层 650000
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	公司董事会秘书办公室

三、 企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2000 年 7 月 13 日
挂牌时间	2018 年 1 月 22 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K 房地产业-70 房地产业-702 物业管理-7020 物业管理
主要产品与服务项目	物业管理、物业咨询服务；保洁服务外包、家政服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
普通股股票转让方式	协议转让
普通股总股本（股）	11,000,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	云南爱悦家生活服务集团有限公司
实际控制人	彭宇兴、张娅

四、 注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
----	----	----------

统一社会信用代码	91530000709820874X	否
注册地址	云南省昆明市东风东路 14 号 11 层	否
注册资本	11,000,000.00	否

五、 中介机构

主办券商	新时代证券
主办券商办公地址	北京市海淀区北三环西路 99 号院 1 号楼 1501
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	宋淑兰、高海燕
会计师事务所办公地址	北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层

六、 报告期后更新情况

√适用 □不适用

1、2017 年 12 月 22 日，全国中小企业股份转让系统正式发布了《全国中小企业股份转让系统股票转让细则》，按照规定自 2018 年 1 月 15 日起，原采取协议转让方式的股票改为采取集合竞价转让方式进行转让。

2、2018 年 3 月 12 日，公司依照业务需要增加房屋租赁营业范围，变更后经营范围为：物业管理、物业咨询服务；保洁服务外包、家政服务、房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	77,554,539.50	62,893,476.75	23.31%
毛利率%	23.69%	18.60%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	6,801,430.59	4,577,426.45	48.59%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	6,641,626.73	3,449,952.28	92.51%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	25.69%	22.02%	-
加权平均净资产收益率%（归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	25.09%	16.60%	-
基本每股收益	0.62	0.24	158.33%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	69,449,412.87	71,888,977.15	-3.39%
负债总计	48,574,963.96	48,815,958.83	-0.49%
归属于挂牌公司股东的净资产	20,874,448.91	23,073,018.32	-9.53%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.90	2.10	-9.52%
资产负债率%（母公司）	69.94%	67.90%	-
资产负债率%（合并）	69.94%	67.90%	-
流动比率	1.38	1.45	-
利息保障倍数	-	-	-

三、 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
经营活动产生的现金流量净额	24,424,689.24	-4,431,442.40	651.17%
应收账款周转率	1.72	1.56	-
存货周转率	2,697.36	1,899.77	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	-3.39%	20.64%	-
营业收入增长率%	23.31%	26.65%	-
净利润增长率%	48.59%	58.30%	-

五、 股本情况

单位：股

	本期期末	上年期末	增减比例
普通股总股本	11,000,000	11,000,000	0.00%
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	158,333.33
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,999.87
理财产品取得投资收益	64,738.35
非经常性损益合计	213,071.81
所得税影响数	53,267.95
少数股东权益影响额（税后）	-
非经常性损益净额	159,803.86

七、 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

适用 不适用

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

公司的主营业务为住宅物业提供物业综合经营管理服务，根据《上市公司行业分类指引》(2012年修订)，公司所从事的物业管理业务属于 K70 房地产业；根据《国民经济行业分类》(GB/T4754-2011)，公司所从事业务属于公司所属行业为 K7020 物业管理业。

公司为国家一级资质物业管理企业，主要是依托自身多年丰富的物业管理经验，以先进的管理模式和周到的服务为住宅、商业物业等提供物业管理服务，公司的口碑在云南省本土企业处于行业前列。一般通过招投标方式，按照物业管理服务合同完成标准化的物业服务，实现公司规模化增长和持续盈利。

(一) 盈利模式

报告期内公司主要的盈利来源于物业管理服务，公司向业主、物业使用人或委托方收取物业服务费、车位及商铺管理费，其他有偿服务费等等费用，相关费用形成公司的收入，公司根据与房地产开发商或业主委员会签订的物业管理服务合同的条款进行收费。公司签订物业服务合同时，主要约定未来物业管理面积和服务单价，在物业竣工交付后开始向业主收取物业服务费。公司根据客户的类型，综合调配企业的各种资源，为客户提供满意的物业管理服务。

(二) 采购模式

公司采购主要包括材料采购和服务外包两种形式。

公司所处的物业管理行业为劳动力密集型行业，日常保洁、保安服务、绿化、秩序维护、维修等物业服务都需要大量的人力，且近年来用工成本逐步上升。公司经过多年的市场开拓和业务经营，积累了丰富的业务管理经验，在一些物业项目中根据项目情况、资源配置状况，对物业管理项目中的技术含量较低、附加值不高的业务，公司采用业务外包的形式控制公司主营业务成本。报告期内，公司主要采购保洁、秩序维护等外包服务。目前，行业上游保安、保洁公司较多，竞争较为充分，因此公司对业务承包方不存在依赖性。

公司对于外包业务的管理主要采用定期培训的方式，保证客户服务质量。同时，公司通过月度评审工作，评估承包方的服务质量。公司按合同约定日期与承包方进行费用结算。公司根据月度评审工作质量对承包方进行适度的奖惩，并将评审记录表发送至承包方联系人，待其确定无误并取得承包方提供的符合税务要求的正规发票后，公司将相应的服务费划转到承包方指定账户。

公司提供的服务主要为物业管理服务，采购商品以物业管理服务中所需耗材为主。公司采购模式主要分为集中采购方式，采购针对物业服务中所需的维护设备、清洁用品、绿化用品、养护材料和安保用品，公司采购方相对固定，主要目的为降低成本并保证供货商的稳定性。公司对物资购置、使用调拨等相关作业管理进行明确规定，并对各项费用支出分类别编制年度预算，由人力行政部负责指导和审核物资相关的预算编制，财务部对执行情况进统计分析、监督检查相关的预算编制，并对执行情况进统计分析、监督检查相关的预算编制，需根据《采购管理制度》提报采购申请。

(三) 销售模式

物业管理服务一般分为两个阶段：第一阶段主要指业主委员会成立之前，由楼盘或者小区的开发商进行前期物业服务招标，中标的物业服务企业开展前期物业服务，向业主或者租户收取物业管理费；第二阶段主要指当小区或者楼盘入住率达到一定比例、业主委员会成立之后，提供前期物业服务的物业管理公司将接受业主委员会的审核，如获得业主委员会的认可，则物业管理公司与业主委员会或者具体的单个业主签订《物业服务合同》，继续提供后续的物业管理服务。

公司的销售模式属于直销模式，不通过经销商或者其他商业中介机构，而是主要通过招投标的方式直接与房地产开发商、业主管理委员会或其他委托方订立物业服务合同，向消费者提供物业服务。

公司住宅类物业管理项目所投标的来源主要为关联方房地产开发企业开发的项目以及通过市场拓展开的非关联方项目。其中，关联方房地产开发企业自主开发项目的招标模式为：关联方置业公司获得《建筑规划许可证》之后，向当地房管局物业处进行招标备案，公司负责招投标管理职能的相关人员获取信息之后按照要求进行招投标工作，通过报名、支付投标保证金、买标书、制作招标文件、开标、竞标、中标获得中标通知书等流程签署合同，然后开展中标业务。

通过市场拓展获得非关联方项目的招标模式为：公司通过网络投标、市场开发等形式获得非关联方组织的物业项目招标信息。公司在获得信息后通常会对潜在业主进行实地走访，一方面评价客户质量和服务的风险，另一方面建立与客户的沟通渠道，通过邀请潜在客户对公司在管项目的参观，加深对公司的了解，让客户更直观的感受公司提供物业服务的质量。

报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主营业务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主要产品或服务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
客户类型是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
关键资源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
销售渠道是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
收入来源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
商业模式是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

二、 经营情况回顾

(一) 经营计划

报告期内，公司积极贯彻战略目标和年度经营计划，通过调整管理结构、强化精细化管理、加快人才梯队建设、持续拓展市场实现了经营业绩的稳步发展。实现营业收入 77,554,539.50 元，比去年同期增加 23.31%，毛利率为 23.69%，比去年同期增加了 27.37%，归属于挂牌公司股东的净利润 6,801,430.59 元，比去年同期增加了 48.59%。

报告期内，公司通过在全国股份转让系统挂牌进入资本市场的过程，提高了企业品牌度和公信力，完善和优化了公司治理，完善了内部管理，增强了业务拓展能力。

报告期内，公司切实落实 2017 年经营计划与目标，在努力进行业务拓展和服务品质的同时，通过生产经营设施设备更新维护、梳理物业服务工作流程、改善社区文化三大步骤开展“品质提升专项工作”，加强公司在物业服务方面的综合能力，增效提质，提升服务短板，完善供应链管理，同时加强呼叫中心统筹与管控、有效提高客户满意度，提升服务水平和盈利能力。同时优化人才培养机制，加强了人才上升通道的制度化建设，促使优秀人才在学习提升的同时在公司发挥更大的作用。

(二) 行业情况

目前行业里物业服务供应方面，基础服务仍然是重点，从百强物业企业的收入构成来看，超过 80% 的收入是来自于基础服务。社区服务、咨询服务等增值服务起步相对较晚，虽然盈利能力相对较强，但是业务占比仍然较小。困难和挑战方面，首先是人才短缺问题，行业内部专业管理人员较少，基层员工流动性较大；其次是专业化程度不够，对于专业性服务缺乏统一的全国性质量认定标准，行业准入门槛相对宽泛，从业人员数量虽然急速增加，但具有足够专业技术的人才却明显不足。

随着移动互联网、物联网、云计算技术的快速发展，不仅改变了人们的工作和生活方式，也使物业管理迎来了前所未有的机遇和挑战。传统的物业管理运作模式已经发生了变革和升级。远程监控、智能门禁、车库无人化管理、机械化清扫、机动车巡逻、业主在线报修与投诉等技术将在有条件的物业项目得到更广泛的应用。

2017年国务院取消物业服务企业资质要求，加上企业和人员的准入资格要求的降低，物业服务企业成立的门槛也降低了，并可以接管任何类型和规模的物业项目。企业必须尽快适应新的监管要求，着力补齐短板，构建新的竞争优势。

隨著《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》的推进以及中国房地产市场持续发展，为物业管理行业提供了广阔的发展空间。物业管理行业逐步由劳工密集，专注于传统的物业管理服务向集约化、自动化、智能化、互联化转变，从基础服务物业的提供者向服务的连接和整合者、平台的提供者转型。物业管理企业正通过硬件设备智能化升级、移动互联网技术应用等手段提升服务效率和效果，同时降低成本。在信息化技术与资本力量的推动下，物业管理行业正从高离散度状态转变出来，行业整合速度逐步加快，整合力度加剧，行业集中度提升明显，进入跨越式发展阶段。

在物业行业标准化、专业化、市场化的发展趋势下，一方面公司坚持以提升物业服务质量为核⻊，建立有自身特色的物业服务标准，为客户提供专业化的服务，满足客户差异化的需求。另一方面公司进行智能化、信息化探索，通过设备、系统智能化改造，起到降本增效作用。公司也积极扩张物业服务范围，树立品牌形象，进行市场化发展。

（三） 财务分析

1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		本期期末与上年期末金额变动比例
	金额	占总资产的比重	金额	占总资产的比重	
货币资金	15,137,922.96	21.80%	5,121,520.37	7.12%	195.57%
应收账款	43,871,084.71	63.17%	46,511,189.98	64.70%	-5.68%
存货	30,199.81	0.04%	27,304.32	0.04%	10.6%
长期股权投资					
固定资产	882,874.73	1.27%	496,167.06	0.69%	77.94%
在建工程					
短期借款					
长期借款					
其他应收款	644,142.83	0.93%	17,461,526.06	24.29%	-96.31%
资产总计	69,449,412.87	-	71,888,977.15	-	-3.39%

资产负债项目重大变动原因：

报告期内资产总额为6,944.94万元，相比去年期末变动减少3.39%，主要原因如下：

1、货币资金增加1,001.64万元，相比去年期末变动增加195.57%，主要是公司加强物业费用催缴以及其他应收款关联方资金清理所致。报告期间，将截至2016年12月31日其他应收款关联方欠款1,693.21万元全部收回，2017年12月31日已无其他应收款关联方欠款。

2、应收账款减少264.01万元，相比去年期末变动减少5.68%，主要是公司进行物业费用催缴所致。

3、固定资产增加 38.67 万元，相比去年期末变动增加 77.94%，主要是为了加强内部管控，购买升级了住宅项目的车辆识别系统。

4、其他应收款减少 1,681.74 万元，相比去年期末变动减少 96.31%，主要是公司清理了关联方资金所致。报告期间，将截至 2016 年 12 月 31 日其他应收款关联方欠款 1,693.21 万元全部收回，2017 年 12 月 31 日已无其他应收款关联方欠款。

2. 营业情况分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期 金额变动比例
	金额	占营业收入 的比重	金额	占营业收入 的比重	
营业收入	77,554,539.50	-	62,893,476.75	-	23.31%
营业成本	59,184,401.77	76.31%	51,195,295.08	81.4%	15.61%
毛利率%	23.69%	-	18.60%	-	-
管理费用	6,985,467.86	9.01%	4,505,424.19	7.16%	55.05%
销售费用					
财务费用	18,224.84	0.02%	-179,201.23	-0.28%	-110.17%
营业利润	9,126,036.75	11.77%	6,153,545.17	9.78%	48.31%
营业外收入	3,838.77	0.00%	5,974.82	0.01%	-35.75%
营业外支出	13,838.64	0.02%	129,441.38	0.21%	-89.31%
净利润	6,801,430.59	8.77%	4,577,426.45	7.28%	48.59%

项目重大变动原因：

1、营业收入增加 1,466.11 万元，相比去年同期增加 23.31%，主要原因所管住宅项目壹方城、东盟森林、实力心城、玖如堂项目的交付率和业主入住率提高，以及外拓承接的江东花城项目所致。

2、营业成本增加 789.91 万元，相比年同期增加 15.61%，主要是因为住宅的业主入住率提高以及接管面积增加导致清洁费、垃圾清运费、绿化管养成本支出增加。

3、管理费用增加 247.99 万元，主要是增加三板挂牌费用 186.15 万元以及人工成本增加所致。

4、财务费用增加 19.74 万元，主要是清理关联方借款后，借款利息收入减少所致。

5、营业利润增加 297.25 万，相比去年同期增加 48.31%，主要因为营业收入增加 1,466.11 万元，而营业成本控制良好，毛利率同比增加了 5.09%。导致公司营业利润和净利润相比去年同期有明显增加。

(2) 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
主营业务收入	75,257,066.98	61,817,758.87	21.74%
其他业务收入	2,297,472.52	1,075,717.88	113.58%
主营业务成本	57,555,578.36	50,737,914.82	13.44%
其他业务成本	10,628,823.41	457,380.26	256.12%

按产品分类分析：

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
前期案场	7,427,642.04	9.87%	8,601,137.12	13.91%
物业管理服务	67,829,424.94	90.13%	53,216,621.75	86.09%

按区域分类分析：

适用 不适用

收入构成变动的原因：

从收入构成来看，物业管理服务的所占营业收入比例增幅 4.04%。物业管理服务收入由于项目的交付率和业主入住率提高，以及外拓承接的江东花城项目导致收入增加；同时签订合同的案场项目减少导致案场收入减少，两个原因综合导致营业收入的结构发生变化。

(3) 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比	是否存在关联关系
1	东盟森林业主	26,257,472.05	34.89%	否
2	实力心城业主	11,630,468.50	15.45%	否
3	实力锦城业主	9,599,879.04	12.76%	否
4	壹方城业主	5,995,076.31	7.97%	否
5	大理苍海业主	4,958,387.33	6.59%	否
合计		58,441,283.23	77.66%	-

(4) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比	是否存在关联关系
1	云南弘瑞保安服务有限公司	15,967,660.22	26.98%	否
2	昆明雅之洁清洁服务有限公司	10,404,854.68	17.58%	否
3	云南电网有限责任公司昆明供电局	2,277,720.13	3.85%	否
4	云南园林绿化股份有限公司	1,850,154.92	3.13%	是
5	云南速荣电梯有限公司	1,336,739.02	2.26%	否
合计		31,837,128.97	53.80%	-

3. 现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
经营活动产生的现金流量净额	24,424,689.24	-4,431,442.40	651.17%
投资活动产生的现金流量净额	-5,408,286.65	-1,781,868.54	-203.52%
筹资活动产生的现金流量净额	-9,000,000.00		

现金流量分析：

经营活动产生的现金流量净额同比增加 2,885.61 万元，主要是 2017 年加强物业费用的催缴，以及清理关联方往来款所致。报告期内将截至 2016 年 12 月 31 日期末的其他应收款关联方欠款 1,693.21 万元全部收回，2017 年 12 月 31 日已无其他应收款关联方欠款。

投资活动产生的现金流量净额是-540.83万元，主要是2017年公司因业务需要购买云南金实力房地产开发经营有限公司持有的位于昆明市五华区一环边龙泉路家乐福以北壹方城项目的两处房产。根据北京国融兴华资产评估有限责任公司2017年8月18日出具的国融兴华评报字【2017】第610049号，评估基准日：2017年7月31日，房产评估价值6,650,090.00元，预付房产款项600万所致。

筹资活动产生的现金流量金额是-900万元，是因为将2017年6月5日有限公司第二次临时股东大会审议通过《2016年度利润分配方案》进行了利润分配所致。

(四) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

无

2、委托理财及衍生品投资情况

无

(五) 非标准审计意见说明

适用 不适用

(六) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

(七) 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

(八) 企业社会责任

公司遵循以人为本的核心价值观，大力实践管理创新和服务创新，用优异的服务，努力履行着作为企业的社会责任。公司始终把社会责任放在公司发展的重要位置，将社会责任意识融入到发展实践中，积极承担社会责任，支持地区经济发展和社会共享企业发展成果。

三、持续经营评价

报告期内，公司业务和资产独立、完整，具有独立面向市场能力和持续经营能力；会计核算、财务管理、风险控制等各项重大内部控制体系运行良好。公司拥有优势的业主资源、市场资源，并拥有稳定的专业高效协同团队，公司和全体员工无重大违法、违规行为。因此公司具有良好的持续经营能力。

报告期内，公司持续盈利，物业服务业务显著增长，未发生对持续经营能力有重大不利的事项。

四、未来展望

是否自愿披露

是 否

五、 风险因素

(一) 持续到本年度的风险因素

1、实际控制人不当控制的风险

彭宇兴、张娅通过云南爱悦家生活服务集团有限公司、西藏仁捷实业有限公司间接控制公司股权合计 100%，为本公司的实际控制人，可以通过行使表决权对公司的人事、财务和经营决策等进行控制。若公司实际控制人不能有效执行内部控制制度，利用控股地位，对公司经营决策、人事任免、财务等进行不当控制，可能给公司的正常运营带来不利的风险。

针对上述风险，为降低实际控制人不当控制的风险，股份公司已建立了法人治理结构，健全了各项规章制度，完善了适应企业现阶段发展的内部控制体系。公司将通过加强董事、监事、高级管理人员的公司治理规范培训，提高管理层的公司治理规范意识，规范“三会”运作等方式，增强实际控制人和管理层的诚信和规范经营意识，督促实际控制人遵照相关法规规范经营公司，忠实履行职责。

2、公司治理的风险

股份公司成立后，公司建立了较为合理的法人治理结构及相对完整严格的内部管理制度。由于股份公司和有限公司在公司治理上存在较大的区别，且股份公司成立时间较短，虽建立了较为完善的公司治理机制，但在公司实际经营管理过程中，仍需管理层不断深化公司治理理念，提高规范运作意识，切实履行相关规则制度，以保证公司治理机制有效执行；同时，根据公司管理深化和业务发展的需要，公司需不断健全和完善公司治理机制、补充和优化内部控制制度，以保障公司健康持续发展、更好地维护全体股东利益。新的制度对公司治理提出了更高的要求，而公司在对相关制度的执行中尚需进一步理解、熟悉，公司治理存在一定的风险。

针对上述风险，公司变更为股份公司后，重新制定了公司章程、三会议事规则及其他规章制度，公司章程中对关联交易决策程序制定了相关的回避制度。公司目前内部控制完善，法人治理结构健全有效，可有效防范公司治理风险。

3、市场竞争风险

我国物业管理行业的收费管理面积整体规模巨大，企业数量较多，市场高度分散，竞争激烈。近年来，随着物业管理行业吸引了社会各界的高度关注和越来越多的资本投入，行业呈现集中度快速上升趋势，整体竞争风险加剧。作为行业综合实力排名靠前的物业服务企业，公司如果未能在未来发展中继续保持规模优势、管理优势、成本优势等，加快扩大管理物业的规模，将无法在未来的市场竞争中保持足够的竞争优势。

针对上述风险，中国物业管理服务市场空间大，增长也较快，但市场也相对比较分散，目前并没有某个物业公司占据绝对的市场份额。基于这样的市场格局，作为行业综合实力排名靠前尤其是云南昆明地区较大的物业服务企业，公司未来会在服务管理服务市场持续进行差异化的定位和发展，以创新的理念和精致的服务避开竞争红海。

四、接管物业来源集中风险

截至 2017 年 12 月 31 日，公司在管面积达 417.06 万平方米，其中实力控股及其关联方开发的物业的收费管理面积占总收费管理面积的 78.02%。公司管理的物业来源集中，如果实力控股的房地产开发业务发展放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发的物业，虽然这不会损害公司目前管理物业规模和营业收入，不过可能会影响公司管理物业规模的扩张速度。公司一方面积极拓展与接管非实力控股开发的物业，另一方面积极推进社区增值服务，以增加营业收入和营业利润，但无法保证公司在实力控股的房地产开发业务发展放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发物业的情况下保持较快发展速度。

针对上述风险，公司将深入研究企业战略布局，进一步强化自身区域优势。公司一方面积极拓展与接管非实力控股开发的物业，另一方面积极推进社区增值服务，以增加营业收入和营业利润。

五、关联交易比重较大的风险

2017 年度公司对关联方实现营业收入占公司营业收入的 26.30%，关联交易比重，关联交易主要为云南浙商投资开发有限公司、云南实力房地产开发经营集团有限公司、云南浙滇置业有限公司等。公司营业收入存在对关联方较为依赖的经营风险，如果关联方的生产经营情况发生重大不利变化，将有可能减少对公司物业服务的需求，从而对公司的营业收入带来不利影响。

针对上述风险，目前公司积极拓展周边非关联方物业服务，同时随着开发项目陆续交房，关联方的空置物业服务费将转变成非关联方业主的物业服务收入，降低关联方交易比例。

六、应收账款回收风险

公司 2017 年 12 月 31 日期末应收账款占资产比重为 63.17%，应收账款占资产比较大，主要为公司的客户有较多的关联方，因公司对关联方采取不同的信用政策，应收账款周期较长，金额较大。

针对上述风险，公司已建立应收账款管理制度，统一关联方非关联方信用政策，将每月与业主对账，并及时催款，保证公司应收账款及时回款，保证公司的现金流。

七、现金收款的资金管理风险

报告期内，公司与住宅类物业项目的客户间存在现金收款交易，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的小业主，尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各住宅小区推广配备 POS 机及其他第三方支付方式减少小业主的现金收款，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。

针对上述风险，公司提高现金管理，严格执行库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各住宅小区推广配备 POS 机及其他第三方支付方式减少小业主的现金收款。

八、关联方资金占用风险

报告期内公司存在资金占用的情况，2017 年 12 月 31 日期末占用余额为 0 元，占期末资产比例分别为 0%，往年期末关联方资金占用比例较高，但至 2017 年 12 月 31 日，关联方已偿还了所有的资金占用，同时公司控股股东、实际控制人已签署关于避免占用公司资金的承诺，保证不会再发生占用公司资金的情况。此外，随着公司治理机制的逐步完善，已通过了《关联交易管理办法》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》等公司治理文件，将杜绝资金占用情况的发生，但仍不排除实际控制人、控股股东、公司董事、监事、高级管理人员不遵守规章制度占用公司资金的风险。

针对上述风险，公司已制定《关联交易管理办法》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》等公司治理文件，并完善相关的内部控制制度，杜绝关联方资金占用。

(二) 报告期内新增的风险因素

报告期内无新增风险因素

第五节 重要事项

一、 重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在对外担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(一)
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(二)
是否存在偶发性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(三)
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(四)
是否存在股权激励事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(五)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(六)
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

二、 重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一） 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

单位：元

占用者	是否为控股股东、实际控制人或其附属企业	占用形式	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	是否履行审议程序
云南爱悦家生活服务集团有限公司	是	资金	118,800.00	4,000,000.00	4,118,800.00	0	是
云南恒德文化传播有限公司	是	资金	356,024.37	163,191.11	519,215.48	0	是
云南品悦家餐饮管理有限公司	是	资金	516,971.85	65,685.51	582,657.36	0	是
云南优悦假期旅行社有限公司	是	资金	991,858.42	9,911.75	1,001,770.17	0	是

昆明互邦商贸有限公司	是	资金	2,973,280.81	61,691.47	3,034,972.28	0	是
大理实力夏都置业有限公司	否	资金	663,553.40	1,891,575.05	2,555,128.45	0	是
大理璞轩酒店管理有限公司	否	资金		595,224.75	595,224.75	0	是
彭文德	否	资金	80,717.94	0	80,717.94	0	是
云南金实力房地产开发经营有限公司	否	资金	54,551.66	42,378.34	96,930.00	0	是
云南通卓商贸有限公司	否	资金	10,816,000.00	158,333.33	10,974,333.33	0	是
云南浙滇置业有限公司	否	资金	13,542.81	45,518.00	59,060.81	0	是
云南实力房地产开发经营集团有限公司	否	资金		11,309,572.99	11,309,572.99	0	是
云南浙商投资开发有限公司	否	资金	346,776.53	2,620.24	349,396.77	0	是
总计	-	-	16,932,077.79	18,345,702.54	35,277,780.33	0	-

占用原因、归还及整改情况：

截至 2017 年 9 月 28 日前已经全部归还，归还后未发生控股股东、实际控制人及其关联方资金占用的情况。

(二) 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力	5,000,000.00	1,850,154.92
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务委托，委托或者受托销售	30,000,000.00	25,863,416.29
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）		
4. 财务资助（挂牌公司接受的）		
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
6. 其他		
总计	35,000,000.00	27,713,571.21

(三) 报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

单位：元

关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要决策程序	临时报告披露时间	临时报告编号
-----	------	------	------------	----------	--------

云南金实力房地产开发经营有限公司	购买房产	6,000,000	是	-	-
总计	-	6,000,000	-	-	-

偶发性关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

为了开拓公司多种经营渠道，增加公司自有资金使用效率，云南实力物业服务有限公司于2017年6月5日第二次临时股东会决议购买云南金实力房地产开发经营有限公司持有的位于昆明市五华区一环边龙泉路家乐福以北壹方城项目的两处房产。

为保障公允性原则以及交易价格符合市场定价，特聘请北京国融兴华资产评估有限责任公司进行评估并于2017年8月18日出具评估报告，报告编号：国融兴华评报字【2017】第610049号，评估基准日：2017年7月31日。

此偶发性关联交易的发生有助于公司拓展收入渠道及提升品牌效应，对公司的长期发展和未来财务状况以及经营成果将产生积极影响。

(四) 经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项

为了开拓公司多种经营渠道，增加公司自有资金使用效率，云南实力物业服务有限公司于2017年6月5日第二次临时股东会决议购买云南金实力房地产开发经营有限公司持有的位于昆明市五华区一环边龙泉路家乐福以北壹方城项目的两处房产。

为保障公允性原则以及交易价格符合市场定价，特聘请北京国融兴华资产评估有限责任公司进行评估并于2017年8月18日出具评估报告，报告编号：国融兴华评报字【2017】第610049号，评估基准日：2017年7月31日。

此偶发性关联交易的发生有助于公司拓展收入渠道及提升品牌效应，对公司的长期发展和未来财务状况以及经营成果将产生积极影响。

(五) 承诺事项的履行情况

1、关于避免同业竞争的承诺

(1) 承诺人及承诺人控制的其他企业目前与股份公司之间未从事相同或相似业务，不存在同业竞争；

(2) 今后作为股份公司董事、监事、高级管理人员期间：不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接参与任何与股份公司构成竞争的任何业务或活动；不会利用对股份公司的监事地位损害股份公司及其他股东（特别是中小股东）的合法权益；保证关系密切的家庭成员在承诺人作为股份公司监事期间，不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接参与任何与股份公司构成竞争的任何业务或活动。

报告期内，公司全体董事、监事、高级管理人员出具了《避免同业竞争承诺函》。

(2) 关于规范关联交易的承诺

公司全体董事、监事和高级管理人员承诺本人及本人直接或间接控制或影响的企业与公司之间将规范并尽可能减少关联交易。对于无法避免或者因合理原因而发生的关联交易，本人承诺将遵循市场化的公正、公平、公开的原则进行，并按照有关法律法规、规范性文件、公司章程和相关公司治理制度等有关规定依法签订协议，履行合法程序，保证不通过关联交易损害公司的合法权益。

报告期内，公司全体董事、监事和高级管理人员出具了《关于减少及规范关联交易承诺函》，

(3) 关于管理层诚信状况的承诺

公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本人符合法律、行政法规和规章规定的任职资格，不存

在非法合规的情形。

报告期内，公司全体董事、监事、高级管理人员出具了《关于合法合规的承诺函》。

(六) 调查处罚事项

1、2017年3月27日，公司收到昆明市滇池管理综合行政执法局《行政处罚决定书》（昆滇管综执罚决字[2017]第1012号），查明实力物业管理的小区将超过水污染物排放标准的废水排入城市排水设施污水管内。昆明市滇池管理综合行政执法局对实力物业作出如下行政处罚：加强管理，严禁将不达标废水排入城市排水设施；罚款3000元。公司于2017年4月14日缴纳3000元罚款。

2、2017年4月10日，公司收到昆明市滇池管理综合行政执法局《行政处罚决定书》（昆滇管综执罚决字[2017]第3025号），查明实力物业管理的小区将超过水污染物排放标准的水质排入昆明市呈贡区谊康北路城市排水设施污水管内。昆明市滇池管理综合行政执法局对实力物业作出如下行政处罚：加强管理，规范排水，达标排放；外排废水须经处理后达标排放；罚款10000元。公司于2017年4月14日缴纳10000元罚款。

2017年9月4日，昆明市滇池管理综合行政执法局出具《证明》：实力物业2017年曾因其管理的实力心城小区将超过排放标准的水质排入昆明市呈贡区城市排水设施污染水管内。被我局于2017年3月27日、2017年4月10日出具“昆滇管综执罚决字[2017]第1012号”、“昆滇管综执罚决字[2017]第3025号”《行政处罚书》，分别对实力物业处以3000元、10000元罚款。经调查，在我局作出处罚决定后，实力物业积极进行整改，主动消除违法行为危害后果，并按时缴纳了罚款。鉴于实力物业上述违规行为并未造成任何事故或重大后果，情节较轻，根据《昆明市滇池管理综合行政执法自由裁量权规范细化标准》的规定，该违规行为属于一般程序性处罚，不属于重大违法违规行为。除上述处罚外，实力物业24个月内未因违反排水管理方法的法律、法规和规范性文件而受到我局处罚的情形。

第六节 股本变动及股东情况

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末		
		数量	比例%		数量	比例%	
无限售 条件股 份	无限售股份总数						
	其中：控股股东、实际控制人						
	董事、监事、高管						
	核心员工						
有限售 条件股 份	有限售股份总数	11,000,000	100%	0	11,000,000	100%	
	其中：控股股东、实际控制人	11,000,000	100%	0	11,000,000	100%	
	董事、监事、高管						
	核心员工						
总股本		11,000,000	-	0	11,000,000	-	
普通股股东人数							2

(二) 普通股前五名或持股 10%及以上股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	云南爱悦家生活服务集团有限公司	7,370,000	0	7,370,000	67%	7,370,000	0
2	西藏仁捷实业有限公司	3,630,000	0	3,630,000	33%	3,630,000	0
合计		11,000,000	0	11,000,000	100%	11,000,000	0
普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：云南爱悦家生活服务集团有限公司、西藏仁捷实业有限公司为实际控制人彭宇兴、张娅实际控制的企业。除此之外，公司不存在其他股东。							

二、优先股股本基本情况

适用 不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

(一) 控股股东情况

报告期末，公司的控股股东是云南爱悦家生活服务集团有限公司，持有公司 67%的股份，成立于 2012 年 9 月 24 日，法人代表是张娅，注册资本为 2000 万人民币，统一社会信用代码为 91530121054656398U。

公司控股股东未发生变化。

(二) 实际控制人情况

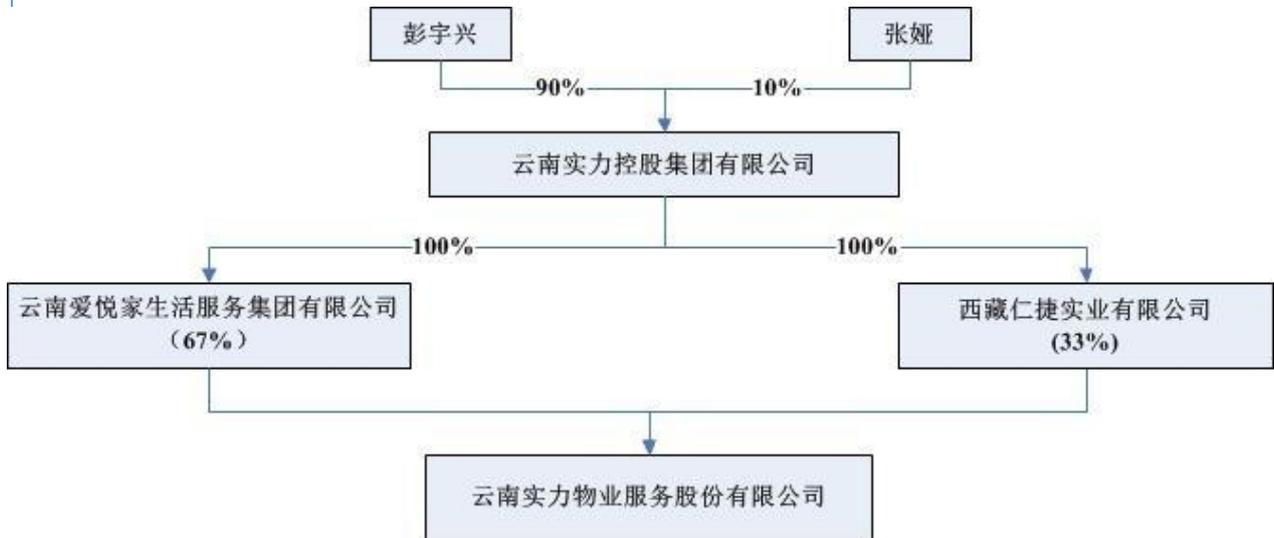
报告期末，公司的实际控制人是彭宇兴和张娅，二人直接和间接控制公司股权累计 100%。2017 年 8 月 1 日二人签订《一致行动协议》，二人系夫妻关系，且二人在公司重大事项上能保持一致意见，故彭宇兴、张娅为公司实际控制人。

1、彭宇兴，男，白族，1966 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于中国社会科学院研究生院，硕士研究生学历。1988 年 8 月至 1994 年 12 月，任大理州鹤庆裕达供销公司总经理；1995 年 1 月至 1998 年 8 月，任迪庆州规划勘测设计院院长；1998 年 8 月至 2000 年 7 月，任迪庆房地产开发经营有限公司总经理；2000 年 7 月至今，任云南实力房地产开发经营集团有限公司董事长；2009 年 4 月至今，任云南实力控股集团有限公司董事长，2013 年 8 月至 2016 年 8 月，任云南园林绿化（集团）有限公司董事。

2、张娅，女，汉族，1970 年 6 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于长江商学院 EMBA 专业，硕士研究生学历。1992 年 8 月至 1999 年 12 月，任四川攀枝花市规划建筑设计研究院总建筑师；2000 年 1 月至今，任云南实力房地产开发经营集团有限公司总裁，2013 年 8 月至今，任云南园林绿化股份有限公司董事；2017 年 7 月至今，任股份公司董事长。

报告期内，公司实际控制人未发生变化。

股权结构图如下：



第七节 融资及利润分配情况

一、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

适用 不适用

二、存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

三、债券融资情况

适用 不适用

债券违约情况

适用 不适用

公开发行债券的特殊披露要求

适用 不适用

四、间接融资情况

适用 不适用

违约情况

适用 不适用

五、利润分配情况

(一) 报告期内的利润分配情况

适用 不适用

单位：元/股

股利分配日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2017 年 6 月 5 日	8.18		
合计	8.18		

实力有限公司于 2017 年 6 月 5 日召开第二次股东会，通过对 2016 年度利润分配方案的议案，其中对云南爱悦家生活服务集团有限公司分配股利人民币 900 万元。

(二) 利润分配预案

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	年龄	学历	任期	是否在公司领取薪酬
张娅	董事长	女	48	研究生	2017年8月9日至 2020年8月8日	否
胡奕	董事、总经理	男	46	本科	2017年8月9日至 2020年8月8日	是
彭励	董事	男	31	本科	2017年8月9日至 2020年8月8日	否
高勇	董事	男	44	本科	2017年8月9日至 2020年8月8日	否
王晓艳	董事	女	44	研究生	2017年8月9日至 2020年8月8日	否
代绍友	监事会主席	男	47	本科	2017年8月9日至 2020年8月8日	否
陈静	监事	女	49	本科	2017年8月9日至 2020年8月8日	否
李丽婷	职工代表监事	女	42	本科	2017年8月9日至 2020年8月8日	是
赵崇斌	副总经理	男	33	本科	2017年8月9日至 2020年8月8日	是
张弢	财务总监、董 事会秘书	男	40	本科	2017年8月9日至 2020年8月8日	是
董事会人数:						5
监事会人数:						3
高级管理人员人数:						3

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系:

- 1、公司实际控制人彭宇兴和张娅是夫妻关系；二人间接持有公司控股股东云南爱悦家生活服务集团有限公司 100%的股份。
- 2、公司董事彭励是实际控制人彭宇兴之子。
- 3、其他董事、监事、高级管理人员除担任职务之外，相互间以及与控股股东、实际控制人间不存在关系。

(二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量
张娅	董事长	0	0	0	0.00%	0
胡奕	董事、总经理	0	0	0	0.00%	0
彭励	董事	0	0	0	0.00%	0
高勇	董事	0	0	0	0.00%	0
王晓艳	董事	0	0	0	0.00%	0
代绍勇	监事会主席	0	0	0	0.00%	0
陈静	监事	0	0	0	0.00%	0
李丽婷	职工代表监事	0	0	0	0.00%	0
赵崇斌	副总经理	0	0	0	0.00%	0
张弢	财务总监、董事会秘书	0	0	0	0.00%	0
合计	-	0	0	0	0.00%	0

(三) 变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	总经理是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	董事会秘书是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	财务总监是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
行政管理人员	25	25
财务人员	14	14
客服人员	50	75
工程技术人员	29	34
综合服务人员	87	88
员工总计	205	236

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	0
本科	42	56
专科	49	77
专科以下	114	103
员工总计	205	236

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

1、人员变动：报告期内，根据业务拓展需要以及保障服务质量品质提升，引进相关人才，员工数量增加，高级管理人员及核心员工维持稳定。

2、人员招聘：人才引进、招聘渠道多元化，除通过现场和互联网招聘相结合的方式为企业吸收专业性、高学历人才外，还通过校企联合，招聘人才储备。

3、员工培训：公司重视员工的培训和个人专业技能的提升，制定了一系列的培训计划，包括新员工岗前培训、强化新老传带、在职专业技术人员技能培训、一线员工的操作技能培训、管理者提升培训等，不断提高公司员工的整体素质，提升公司整体工作效率，为公司发展提供有利的保障。

4、薪酬政策：公司完善了符合公司情况的薪酬考核体系，充分调动员工的积极性，基本实现了基本工资、岗位工资和年终考核工资相结合的薪酬考核工资。公司依据《中华人民共和国劳动法》等相关法律法规及规范性文件，与全体员工签订了《劳动合同》，依据国家有关法律法规及地方相关社保政策，为员工办理养老、医疗、工伤、失业、生育的社会保险，为员工代缴代扣个人所得税。

5、报告期内，公司暂无需公司承担费用的离退休职工。

(二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

核心员工：

适用 不适用

其他对公司有重大影响的人员（非董事、监事、高级管理人员）：

适用 不适用

核心人员的变动情况：

无

第九节 行业信息

是否自愿披露

是 否

第十节 公司治理及内部控制

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
董事会是否设置专门委员会	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
董事会是否设置独立董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

公司一直把严格规范运作作为公司发展的基础与根本，并按照《公司法》、《证券法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》以及全国中小企业股份转让系统有关规范性文件的要求及其他相关法律、法规的要求，不断完善法人治理结构，建立行之有效的内控管理体系，不断提高公司规范运作水平，确保公司规范运作。

整体变更为股份公司之后，公司完善了治理结构。2017年8月9日，公司全体发起人依法召开股份公司创立大会，依照《公司法》的相关规定，创立大会通过了股份公司的《公司章程》，选举产生了股份公司第一届董事会成员及监事会成员。此外，此次创立大会还通过了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》等治理文件。

除上述情况外，截至报告期末，公司依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，符合相关法律法规的要求。

2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

公司建立了具有股东大会、董事会、监事会的现代企业治理制度，与治理机制相配套，公司还制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《经理人员工作细则》、《董事会秘书工作细则》等一系列的规章制度，明确了股东大会、董事会、监事会及高级管理人员的权责范围和工作程序，实现了制度建设上的完善。按照《公司法》、《公司章程》的规定，股东大会、董事会、监事会均按照规定履行了决策程序，充分保证公司股东行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利，也便于接受投资者及社会公众的监督，符合公司发展的需求。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司重大决策均依据《公司章程》及有关的内部控制制度进行，根据各事项的审批权限，经过公司董事会、监事会或股东大会的讨论和审议通过。

4、 公司章程的修改情况

2017年8月9日，公司全体发起人依法召开股份公司创立大会，依照《公司法》的相关规定，创立大会通过了股份公司制定的《公司章程》。

截止报告期末，公司未修改过股份公司制定的《公司章程》。

(二) 三会运作情况

1、 三会召开情况

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	3	<p>1、2017年8月9日公司第一届董事会第一次会议审议通过了《关于选举云南实力物业服务股份有限公司董事长的议案》、《关于聘任云南实力物业服务股份有限公司总经理的议案》、《关于聘任云南实力物业服务股份有限公司副总经理的议案》、《关于聘任云南实力物业服务股份有限公司财务总监的议案》、《关于聘任云南实力物业服务股份有限公司董事会秘书的议案》、《关于审核云南实力物业服务股份有限公司内部组织机构设置方案的议案》、《关于制定〈云南实力物业服务股份有限公司经理人员工作细则〉的议案》、《关于制定〈云南实力物业服务股份有限公司董事会秘书工作细则〉的议案》、《关于制定〈云南实力物业服务股份有限公司投资者关系管理制度〉的议案》、《关于制定〈云南实力物业服务股份有限公司信息披露管理制度〉的议案》、《关于制定〈云南实力物业服务股份有限公司财务管理制度〉的议案》。</p> <p>2、2017年8月22日公司第一届董事会第二次会议审议通过了《关于申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的议案》、《关于提请公司股东大会授权董事会全权办理申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让事宜的议案》、《关于确定公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌时采用协议转让方式进行转让的议案》、《关于确定公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌时信息披露负责人的议案》、《关于审核公司治理机制执行情况评估结果的议案》、《关于修改公司章程的议案》、《关于召开云南实力物业服务股份有限公司2017年第二次临时股东大会的通知》。</p> <p>3、2017年8月30日公司第一届董事会第三次会议审</p>

		议通过了《关于对公司关联交易事项进行补充确认的议案》、《关于召开云南实力物业服务股份有限公司2017年第三次临时股东大会的通知》。
监事会	1	2017年8月9日第一届监事会第一次会议审议通过了《关于选举云南实力物业服务股份有限公司第一届监事会主席的议案》。
股东大会	3	<p>1、2017年8月9日第一次临时股东大会审议通过了《关于云南实力物业服务股份有限公司筹备工作报告的议案》、《关于审核云南实力物业服务股份有限公司设立费用报告的议案》、《关于审核云南实力物业服务股份有限公司发起人用于抵作股款的财产的作价报告的议案》、《关于成立云南实力物业服务股份有限公司并授权董事会办理工商注册登记等有关事宜的议案》、《关于选举云南实力物业服务股份有限公司董事并组成公司第一届董事会的议案》、《关于选举云南实力物业服务股份有限公司股东代表监事并组成公司第一届监事会的议案》、《关于制定〈云南实力物业服务股份有限公司章程〉的议案》、《关于制定〈云南实力物业服务股份有限公司股东大会议事规则〉的议案》、《关于制定〈云南实力物业服务股份有限公司董事会议事规则〉的议案》、《关于制定〈云南实力物业服务股份有限公司监事会议事规则〉的议案》、《关于制定〈云南实力物业服务股份有限公司关联交易管理制度〉的议案》、《关于制定〈云南实力物业服务股份有限公司对外投资管理制度〉的议案》、《关于制定〈云南实力物业服务股份有限公司对外担保管理制度〉的议案》、《关于制定〈云南实力物业服务股份有限公司利润分配管理制度〉的议案》、《关于制定〈云南实力物业服务股份有限公司承诺管理制度〉的议案》、《关于制定〈云南实力物业服务股份有限公司防止大股东资金占用管理制度〉的议案》。</p> <p>2、2017年9月6日第二次临时股东大会审议通过了《关于申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的议案》、《关于授权公司董事会全权办理申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让事宜的议案》、《关于确定公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌时采用协议转让方式进行转让的议案》、《关于修改公司章程的议案》。</p> <p>3、2017年9月15日第三次临时股东大会审议通过了《关于对公司关联交易事项进行补充确认的议案》。</p>

2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

公司治理机制符合有关法律法规及规范性文件要求，能够给所有股东提供合适的保护和平等权利的保障。公司治理机制完善，严格按照《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》等法律法规及规范性文件和《公司章程》的相关规定召集、召开三会，信息披露及时、准确、充分，保证

股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

(三) 公司治理改进情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》等法律法规以及全国中小企业股份转让系统制定的相关业务规则的要求，建立了较为科学、完善的公司法人治理结构，并建立了三会的议事规则等制度，进一步改进公司的治理结构，从而保证股东大会、董事会、监事会、管理层之间逐步形成现代公司法人规范治理制度。

(四) 投资者关系管理情况

公司严格按照持续信息披露的规定与要求，按时编制并披露各期定期报告，披露公司股东大会会议案、董事会决议、监事会决议和其他重要信息等临时报告，确保股东及潜在投资者及时、准确地了解公司的生产、经营、内控和财务状况等重要信息。

公司本着公平、公正、公开原则，平等对待全体投资者，在保证日常信息披露及时准确的前提下，通过电话、邮件、微信等多种方式与投资者进行沟通和交流。

二、 内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

报告期内，监事会机构能够独立运作，在监督活动中未发现公司存在重大风险事项，对本年度内的监督事项没有异议。

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

1、业务分开情况

公司具有完整的业务流程，公司有相应的业务资格和独立的经营场所，能够独立对外开展业务，具有面向市场独立自主经营能力。报告期内，公司持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，独立开展业务，具备直接面向市场独立经营的能力。公司的采购、销售等重要职能完全由公司承担，具有完整的业务流程以及采购渠道、物业管理人员。同时，公司控股股东云南爱悦家生活服务集团有限公司、实际控制人彭宇兴、张娅出具了避免同业竞争的承诺函，避免与公司发生同业竞争。

2、资产分开情况

公司资产独立完整、权属清晰。公司拥有与日常生产经营所必需的生产设备、办公设备及其他资产的权属，拥有经营所需的办公场所的使用权。公司资产与股东资产严格分开，不存在与股东共有的情况。公司对所有资产拥有完全的控制和支配权，不存在资产、资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用而损害公司利益的情况。

3、人员分开情况

公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定选举、聘任产生；公司总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬；公司财务人员均未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职；公司员工均由公司自行聘用、管理，独立执行劳动、人事及工资管理制度。公司已建立了规范的法人治理结构，健全了相关的决策规则，保证公司及股东的利益不受侵害。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在人员方面

分开。

4、财务分开情况

公司设立独立的财务会计部门，设财务负责人一名并配备了专业财务人员，建立了独立的会计核算体系，能够独立做出财务决策，不存在股东干预公司资金使用的情况。公司建立了规范的会计核算体系和财务管理制度，并实施严格的财务监督管理。公司在银行单独开立账户，拥有独立的银行账户，不存在与股东共用银行账户的情况。公司作为独立的纳税人，依法独立纳税。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在财务方面分开。

5、机构分开情况

公司依法设立了股东大会、董事会、监事会，根据公司章程的规定聘任了管理层，同时根据公司业务发展的需要设置了职能部门，并规定了相应的管理办法，独立行使经营管理职权。公司各组织机构的设置、运行和管理完全独立，不存在与公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业混合经营、合署办公的情形。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在机构方面分开。

(三) 对重大内部管理制度的评价

1、关于会计核算体系

报告期内，公司严格按照国家法律法规关于会计核算的规定，从公司自身情况出发，制定会计核算的具体细节制度，并按照规定进行独立核算，保证公司正常开展会计核算工作。

2、关于财务管理体系

报告期内，公司严格贯彻和落实各项公司财务管理制度，在国家政策及制度的指引下，做到有序工作、严格管理，继续完善公司财务管理体系。

3、关于风险控制体系

报告期内，公司紧紧围绕企业风险控制制度，在有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等的前提下，采取事前防范、事中控制等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。

本年度内公司未发现上述管理制度存在重大缺陷。

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。公司信息披露责任人及公司管理层严格遵守相关制度，执行情况良好。

公司将于第一届董事会第十六次会议决议审议通过了《关于拟制定并实施年报信息披露重大差错责任追究制度的议案》。

第十一节 财务报告

一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	无
审计报告编号	(2018)京会兴审字第 69000150 号
审计机构名称	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
审计机构地址	北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层
审计报告日期	2018 年 4 月 19 日
注册会计师姓名	宋淑兰、高海燕
会计师事务所是否变更	否

审计报告

(2018)京会兴审字第 69000150 号

云南实力物业服务股份有限公司:

一、 审计意见

我们审计了云南实力物业服务股份有限公司(以下简称实力物业)的财务报表,包括 2017 年 12 月 31 日的资产负债表,2017 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了实力物业公司 2017 年 12 月 31 日的财务状况以及 2017 年度的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于 ABC 公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 其他信息

实力物业管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括实力物业 2017 年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息,我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计,我们的责任是阅读其他信息,在此过程中,考虑其他信息是否与

财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估实力物业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算实力物业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督实力物业的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

1、识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险；设计和实施审计程序以应对这些风险；并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对实力物业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致实力物业不能持续经营。

5、评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：宋淑兰

中国·北京

中国注册会计师：高海燕

二〇一八年四月十九日

二、 财务报表

（一） 资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六、（一）	15,137,922.96	5,121,520.37
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、（二）	43,871,084.71	46,511,189.98
预付款项	六、（三）	7,187,609.13	768,898.13
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、（四）	644,142.83	17,461,526.06
买入返售金融资产			
存货	六、（五）	30,199.81	27,304.32
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、（六）		1,000,000.00

流动资产合计		66,870,959.44	70,890,438.86
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	六、(七)	882,874.73	496,167.06
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、(八)	259,501.06	159,840.04
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、(九)	667,370.61	32,232.59
递延所得税资产	六、(十)	768,707.03	310,298.60
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,578,453.43	998,538.29
资产总计		69,449,412.87	71,888,977.15
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、(十一)	3,879,955.48	2,475,735.71
预收款项	六、(十二)	18,469,576.81	12,482,053.47
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、(十三)	2,024,772.36	4,244,031.18
应交税费	六、(十四)	11,700,311.02	9,075,245.34
应付利息			
应付股利			
其他应付款	六、(十五)	12,500,348.29	20,538,893.13
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			

代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		48,574,963.96	48,815,958.83
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		48,574,963.96	48,815,958.83
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、（十六）	11,000,000.00	11,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、（十七）	2,430,667.18	1,750,524.12
一般风险准备			
未分配利润	六、（十八）	7,443,781.73	10,322,494.20
归属于母公司所有者权益合计		20,874,448.91	23,073,018.32
少数股东权益			
所有者权益合计		20,874,448.91	23,073,018.32
负债和所有者权益总计		69,449,412.87	71,888,977.15

法定代表人：胡奕

主管会计工作负责人：张弢

会计机构负责人：张雅婷

（二） 利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		77,554,539.50	62,893,476.75
其中：营业收入	六、(十九)	77,554,539.50	62,893,476.75
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		68,493,241.10	57,586,936.79
其中：营业成本	六、(十九)	59,184,401.77	51,195,295.08
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	六、(二十)	471,512.89	1,671,920.59
销售费用			
管理费用	六、(二十一)	6,985,467.86	4,505,424.19
财务费用	六、(二十二)	18,224.84	-179,201.23
资产减值损失	六、(二十三)	1,833,633.74	393,498.16
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	六、(二十四)	64,738.35	816,371.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、(二十五)		30,633.48
其他收益			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		9,126,036.75	6,153,545.17
加：营业外收入	六、(二十六)	3,838.77	5,974.82
减：营业外支出	六、(二十七)	13,838.64	129,441.38
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		9,116,036.88	6,030,078.61
减：所得税费用	六、(二十八)	2,314,606.29	1,452,652.16
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		6,801,430.59	4,577,426.45
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
(一)按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润			
2.终止经营净利润			
(二)按所有权归属分类：	-	-	-
1.少数股东损益			
2.归属于母公司所有者的净利润		6,801,430.59	4,577,426.45
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税			

后净额			
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		6,801,430.59	4,577,426.45
归属于母公司所有者的综合收益总额			
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益	十、(二)	0.62	0.24
(二) 稀释每股收益	十、(二)	0.62	0.24

法定代表人：胡奕

主管会计工作负责人：张弢

会计机构负责人：张雅婷

(三) 现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		95,419,015.59	51,023,013.95
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			

回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、（二十九）	41,973,198.41	9,015,717.00
经营活动现金流入小计		137,392,214.00	60,038,730.95
购买商品、接受劳务支付的现金		38,214,348.38	19,902,802.13
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		30,599,406.2	31,771,806.05
支付的各项税费		3,566,238.81	2,947,237.36
支付其他与经营活动有关的现金	六、（二十九）	40,587,531.37	9,848,327.81
经营活动现金流出小计		112,967,524.76	64,470,173.35
经营活动产生的现金流量净额		24,424,689.24	-4,431,442.40
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		64,738.35	87,742.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			30,633.48
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	六、（二十九）	22,000,000.00	10,890,000.00
投资活动现金流入小计		22,064,738.35	11,008,376.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,473,025.00	713,806.31
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	六、（二十九）	21,000,000.00	12,076,438.35
投资活动现金流出小计		27,473,025.00	12,790,244.66
投资活动产生的现金流量净额		-5,408,286.65	-1,781,868.54
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,000,000.00	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		9,000,000.00	

筹资活动产生的现金流量净额		-9,000,000.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		10,016,402.59	-6,213,310.94
加：期初现金及现金等价物余额		5,121,520.37	11,334,831.31
六、期末现金及现金等价物余额		15,137,922.96	5,121,520.37

法定代表人：胡奕

主管会计工作负责人：张弢

会计机构负责人：张雅婷

(四) 权益变动表

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有者 权益
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分配利润		
优先 股		永 续 债	其 他										
一、上年期末余额	11,000,000.00								1,750,524.12		10,322,494.20		23,073,018.32
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	11,000,000.00								1,750,524.12		10,322,494.20		23,073,018.32
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									680,143.06		-2,878,712.47		-2,198,569.41
（一）综合收益总额											6,801,430.59		6,801,430.59
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配									680,143.06		-9,680,143.06		-9,000,000.00

1. 提取盈余公积									680,143.06		-680,143.06		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-9,000,000.00		-9,000,000.00
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期末余额	11,000,000.00								2,430,667.18		744,781.73		20,874,448.91

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有者 权益
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分配 利润		
优先 股		永 续 债	其 他										
一、上年期末余额	11,000,000.00								1,318,333.71		6,177,258.16		18,495,591.87
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													

其他												
二、本年期初余额	11,000,000.00							1,318,333.71		6,177,258.16		18,495,591.87
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								432,190.41		4,145,236.04		4,577,426.45
（一）综合收益总额										4,577,426.45		4,577,426.45
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配								432,190.41		-432,190.41		
1. 提取盈余公积								432,190.41		-432,190.41		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												

四、本年期末余额	11,000,000.00							1,750,524.12		10,322,494.20		23,073,018.32
----------	---------------	--	--	--	--	--	--	--------------	--	---------------	--	---------------

法定代表人：胡奕

主管会计工作负责人：张弢

会计机构负责人：张雅婷

云南实力物业服务股份有限公司

2017年度财务报表附注

(金额单位：人民币元)

一、公司基本情况

(一) 公司注册地、地址、经营范围、股权结构

云南实力物业服务股份有限公司（以下简称为“公司”或“本公司”），于 2000 年 7 月 13 日在云南省工商行政管理局登记成立，企业类型为有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资），统一社会信用代码为：91530000709820874X，法定代表人是胡奕，公司住所位于云南省昆明市东风东路 14 号 11 层，注册资本为人民币 1100 万元，实收资本为人民币 1100 万元。

经营范围为：物业管理、物业咨询服务；保洁服务外包、家政服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。经营期限为：2000 年 7 月 13 日至 2018 年 5 月 20 日。

公司初始设立时的注册资本是人民币 300 万元，由自然人彭宇兴和彭文德认缴出资，出资情况由云南云岭会计师事务所进行验资，并出具（2000）岭会验字第 20691 号《验资报告》，验证截至 2000 年 7 月 7 日，公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计 300 万元，其中彭宇兴出资 270 万元，彭文德出资 30 万元，双方均以货币形式出资。

公司设立时的出资情况如下：

股东名称	认缴情况		设立时实际缴付情况		持股比例（%）
	出资额（万元）	出资方式	出资额（万元）	出资方式	
彭宇兴	270.00	货币	270.00	货币	90.00
彭文德	30.00	货币	30.00	货币	10.00
总计	300.00	-	300.00	-	100.00

2000 年 9 月 15 日，公司股东会作出决议，同意彭宇兴将其持有的本公司 153 万元出资额转让给云南实力房地产开发经营有限公司（后更名为“云南实力房地产开发经营集团有限公司”），将其持有的本公司 117 万元出资额转让给彭文德，并且同日通过公司章程修正案。2000 年 9 月 28 日，云南省工商局核准了此次变更并向本公司换发了《企业法人营业执照》（注册号：5300002010601）。

第一次股权变更完成后，公司股东出资情况如下：

股东名称	变更前		变更后		出资方式
	出资额（万元）	出资比例（%）	出资额（万元）	出资比例（%）	
云南实力房地产开发经营有限公司			153.00	51.00	货币
彭文德	30.00	10.00	147.00	49.00	货币
彭宇兴	270.00	90.00			货币
总计	300.00	100.00	300.00	100.00	-

2004 年 6 月 16 日，公司股东会作出决议，同意彭文德将其持有的本公司 147 万元出资额全部转让给张娅，并且同日修改公司章程。2004 年 6 月 23 日，云南省工商局核准了此次变更并向本公司换发了《企业法人营业执照》（注册号：5300002010601）。

第二次股权变更完成后，公司股东出资情况如下：

股东名称	变更前		变更后		出资方式
	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资额 (万元)	出资比例 (%)	
云南实力房地产开发经营集团有限公司	153.00	51.00	153.00	51.00	货币
张娅			147.00	49.00	货币
彭文德	147.00	49.00			货币
总计	300.00	100.00	300.00	100.00	-

2009年6月23日，公司股东会作出决议，同意张娅将其持有的本公司全部股权平价转让给云南实力房地产开发经营集团有限公司，并且同日修改公司章程。2009年7月6日，云南省工商局核准了此次变更并向本公司换发了《企业法人营业执照》（注册号：530000100015048）。

第三次股权变更完成后，公司股东出资情况如下：

股东名称	变更前		变更后		出资方式
	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资额 (万元)	出资比例 (%)	
云南实力房地产开发经营集团有限公司	153.00	51.00	300.00	100.00	货币
张娅	147.00	49.00			货币
总计	300.00	100.00	300.00	100.00	-

2010年11月17日，云南实力房地产开发经营集团有限公司对公司增资800万元，新增出资情况由昆明博扬会计师事务所进行审验，并于2010年11月17日出具昆博会验字[2010]第2-24号《验资报告》。2010年7月13日，云南省工商局核准了此次变更并向本公司换发了新的《企业法人营业执照》（注册号：530000100015048）。

本次增资完成后，公司股东出资情况如下：

股东名称	增资前		增资后		出资方式
	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资额 (万元)	出资比例 (%)	
云南实力房地产开发经营集团有限公司	300.00	100.00	1100.00	100.00	货币
总计	300.00	100.00	1100.00	100.00	-

2016年7月15日，公司股东作出决定，同意云南实力房地产开发经营集团有限公司将其持有的本公司全部股权平价转让给云南爱悦家生活服务集团有限公司，并且同日通过公司章程修正案。2016年8月1日，云南省工商局核准了此次变更并向本公司换发了《营业执照》（统一社会信用代码：91530000709820874X）。

本次变更完成后，公司股东出资情况如下：

股东名称	变更前		变更后		出资方式
	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资额 (万元)	出资比例 (%)	
云南爱悦家生活服务集团有限公司			1100.00	100.00	货币

股东名称	变更前		变更后		出资方式
	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资额 (万元)	出资比例 (%)	
云南实力房地产开发经营集团有限公司	1100.00	100.00			货币
总计	1100.00	100.00	1100.00	100.00	-

2017年5月24日，公司股东作出决定，同意云南爱悦家生活服务集团有限公司将其持有的本公司33%的股权平价转让给西藏仁捷实业有限公司，并且次日修改公司章程。2017年5月27日，云南省工商局核准了此次变更并向本公司换发了《营业执照》（统一社会信用代码：91530000709820874X）。

本次股权转让后，公司股东出资情况如下：

股东名称	变更前		变更后		出资方式
	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资额 (万元)	出资比例 (%)	
云南爱悦家生活服务集团有限公司	1100.00	100.00	737.00	67.00	货币
西藏仁捷实业有限公司			363.00	33.00	货币
总计	1100.00	100.00	1100.00	100.00	-

(二) 财务报表批准报出

本财务报表业经公司全体董事于2018年4月19日批准报出。

二、合并财务报表范围

2017年1至12月纳入合并财务报表范围的主体1家，无增减变动。

三、财务报表编制基础

(一) 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》、41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”）以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

本公司以持续经营为基础编制财务报表。本公司自报告期末起12个月内不存在导致对持续经营能力产生重大怀疑的因素。

四、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。本报告期间为2017年1月1日至2017年12月31日。

（三）营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

（1）确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

（2）长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

（3）合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

（4）在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

2、非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企

业合并。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指按照相关

约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 1、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 2、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（八）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

（九）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得

时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、预付账款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资，作为可供出售金融资产列报，按成本进行后续计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价

6、金融资产（不含应收款项）减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入其他综合收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于可供出售金融资产由于下列损失事项影响其预计未来现金流量减少，并且能够可靠计量，将认定其发生减值：

- ① 债务人发生严重财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③ 本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

⑦ 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（十）应收款项坏账准备

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：	账龄超过两年、应收款项单笔金额超过 100 万元
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备

2、按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

确定组合的依据	
账龄组合	应收账款账龄组合
无风险组合	关联方、押金保证金
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	账龄分析法
组合 2	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	5.00	5.00
1—2 年	10.00	10.00
2—3 年	30.00	30.00
3—4 年	50.00	50.00
4—5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

3、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款项应进行单项减值测试
坏账准备的计提方法	按个别方式评估确认减值损失，计提坏账准备

（十一）存货

1、存货的分类

存货分类为：库存商品、周转材料等。

2、取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货发出时按先进先出法计价。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

(十二) 长期股权投资

1、长期股权投资的分类及其判断依据

(1) 长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

(2) 长期股权投资类别的判断依据

① 确定对被投资单位控制的依据详见本附注四、(六)；

② 确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A.在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B.参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C.与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要

性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D.向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E.向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③ 确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注四、（七）。

2、长期股权投资初始成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

合并方或购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资

产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

对合营企业和联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；本公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的,在编制个别财务报表时,处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按权益法核算,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款之间的差额,计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资,在处置该项投资时,采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础,按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

(十三) 固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有,并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为:房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认:(1)与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;(2)该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提,根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业带来经济利益,则选择不同折旧率或折旧方法,分别计提折旧。

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
运输设备	年限平均法	4	5	23.75
办公及电子设备	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67
其他设备	年限平均法	5	5	19.00

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的,确认为融资租入资产:

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司;
- (2) 公司具有购买资产的选择权,购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值;
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分;
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值,与该资产的公允价值不存在较大的差异。

在承租开始日,将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,其差额作为未确认的融资费。

融资租赁方式租入的固定资产,能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的,在租赁资产尚可使用年限内计提折旧;无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(十四) 无形资产

1、无形资产的计价方法

(1) 取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本,包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用

途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
软件	5-10 年	

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、使用寿命不确定的无形资产使用寿命复核

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命采用以下程序进行复核：

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

(十五) 长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

(十六) 职工薪酬

职工薪酬是指为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

3、辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- (1) 企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- (2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

4、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(十七) 预计负债

涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量,并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的,通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数;因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额,确认为利息费用。

于资产负债表日,对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整,以反映当前的最佳估计数。

(十八) 收入

1、销售商品收入的确认

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方;既没有保留与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售出的商品实施有效控制;收入的金额能够可靠地计量;相关的经济利益很可能流入企业;相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认商品销售收入实现。

2、提供劳务收入的确认

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的,采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度,依据已完工作的测量确定。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的,分别下列情况处理:

(1) 已发生的劳务成本预计能够得到补偿,应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入,并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的,将已经发生的劳务成本计入当期损益,不确认提供劳务收入。

(十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额,以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异,采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异,以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认相关的递延所得税资产。此外,与商誉的初始确认相关的,以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异,不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减,以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债,除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间,而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回,且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时,才确认递延所得税资产。资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益,以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外,其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日,对递延所得税资产的账面价值进行复核,如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,减记的金额予以转回。

（二十）关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

- 1、母公司；
- 2、子公司；
- 3、受同一母公司控制的其他企业；
- 4、实施共同控制的投资方；
- 5、施加重大影响的投资方；
- 6、合营企业，包括合营企业的子公司；
- 7、联营企业，包括联营企业的子公司；
- 8、主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- 9、本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；

10、本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为本公司的关联方以外，根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》的要求，以下企业或个人(包括但不限于)也属于本公司的关联方：

11、持有本公司 5% 以上股份的企业或者一致行动人；

12、直接或者间接持有本公司 5% 以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；

13、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 1、3 和 11 项情形之一的企业；

14、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 9、12 项情形之一的个人；

15、由上述第 9、12 和 14 项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的企业。

（二十一）重要会计政策、会计估计的变更

1、重要会计政策变更

（1）执行《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、《企业会计准则第 16 号——政府补助》和《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号）

财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30号,将原归集于营业外收入、营业外支出的非流动资产处置损益调整至资产处置收益单独列报。2017年度的比较财务报表按新口径追溯调整。

报表项目	2017 年度	2016 年度
资产处置收益		30,633.48
营业外收入		54,570.67
营业外支出		23,937.19

2、重要会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

五、税项

(一) 主要税种及税率

本公司报告期适用的主要税种及其税率列示如下:

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额,在扣除当期允许抵扣的进项税额后,差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、11%、13%、17%
城建税	应纳流转税	7%
教育费附加	应纳流转税	3%
地方教育费附加	应纳流转税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注:本公司管理服务费按照 6%的比例缴纳增值税;临时停车、车位月租费按照 5%的比例缴纳增值税;2017 年 7 月之前代收水费按照 13%的比例缴纳增值税,2017 年 7 月之后根据财税〔2017〕37 号水费按照 11%的比例缴纳增值税;代收电费按照 17%的比例缴纳增值税;本公司下属大理分公司 1-9 月份按照 3%的比例缴纳增值税,10 月份转为增值税一般纳税人,税率同本公司。

六、财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元。)

(一) 货币资金

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
库存现金	55,487.92	191,735.61
银行存款	15,082,435.04	4,929,784.76
合计	15,137,922.96	5,121,520.37

(二) 应收账款

1、应收账款分类及披露

类别	2017年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	46,908,780.99	100.00	3,037,696.28	6.48	43,871,084.71
其中：账龄组合	30,425,120.76	64.86	3,037,696.28	9.98	27,387,424.48
无风险组合	16,483,660.23	35.14			16,483,660.23
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	46,908,780.99	100.00	3,037,696.28	6.48	43,871,084.71

续表 1

类别	2016年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	47,721,301.60	100.00	1,210,111.62	2.54	46,511,189.98
其中：账龄组合	14,130,220.61	29.61	1,210,111.62	8.56	12,920,108.99
无风险组合	33,591,080.99	70.39			33,591,080.99
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	47,721,301.60	100.00	1,210,111.62	2.54	46,511,189.98

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	2017年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	21,824,295.69	1,091,214.78	5.00%
1-2年	3,168,830.13	316,883.01	10.00%
2-3年	5,431,994.94	1,629,598.48	30.00%
合计	30,425,120.76	3,037,696.28	

续表 1

项目	2016年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	5,983,874.69	299,193.73	5.00
1-2年	7,759,757.70	775,975.77	10.00
2-3年	321,016.98	96,305.09	30.00
3-4年	50,127.53	25,063.77	50.00

4—5年	9,352.27	7,481.82	80.00
5年以上	6,091.44	6,091.44	100.00
合计	14,130,220.61	1,210,111.62	8.56

确定该组合依据的说明：除关联方、押金保证金之外的其他款项。

2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,827,584.66 元。

3、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	应收账款	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
		期末余额		
云南浙商投资开发有限公司	关联方	10,304,122.10	1年以内	21.97
云南浙滇置业有限公司	关联方	2,821,589.14	1年以内	6.02
云南实力房地产开发经营集团有限公司	关联方	1,348,643.22	1年以内	2.88
云南金实力房地产开发经营有限公司	关联方	758,439.62	1年以内	1.62
大理实力夏都置业有限公司	关联方	713,166.15	1年以内	1.52
合计	--	15,945,960.23	--	33.99

(三) 预付款项

1、预付账款按账龄列示

账龄	2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
1年以内	7,187,609.13	100.00	720,218.88	93.67
1-2年			48,679.25	6.33
合计	7,187,609.13	100.00	768,898.13	100.00

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	余额	占预付款项余额合计数的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
云南金实力房地产开发经营有限公司	关联方	6,000,000.00	79.08	1年以内	尚未交房
云南嘉印装饰工程有限公司	非关联方	462,305.02	6.09	1年以内	尚未提供服务
云南赢赞科技有限公司	非关联方	256,116.51	3.38	1年以内	尚未提供服务
云南瑾皓照明科技有限公司	非关联方	138,097.94	1.82	1年以内	尚未提供服务
云南嘉印装饰工程有限公司	非关联方	102,559.85	1.43	1年以内	尚未提供服务
合计	--	6,959,079.32	91.80	--	--

(四) 其他应收款

1、其他应收款分类及披露

类别	2017年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	681,274.66	100.00	37,131.83	5.45	644,142.83
其中：账龄组合	673,816.66	98.91	37,131.83	5.51	636,684.83
无风险组合	7,458.00	1.09			7,458.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	681,274.66	100.00	37,131.83	5.45	644,142.83

续表 1

类别	2016年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	17,492,608.81	100.00	31,082.75	0.18	17,461,526.06
其中：账龄组合	557,451.02	3.19	31,082.75	5.58	526,368.27
无风险组合	16,935,157.79	96.81			16,935,157.79
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	17,492,608.81	100.00	31,082.75	0.18	17,461,526.06

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	2017年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	660,436.66	33,021.83	5.00
1-2年	10,300.00	1,030.00	10.00
5年以上	3,080.00	3,080.00	100.00
合计	673,816.66	37,131.83	5.51

续表 1

项目	2016年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)

1年以内(含1年)	551,837.42	27,591.87	5.00
2-3年	2,000.00	600.00	30.00
4-5年	3,613.60	2,890.88	80.00
合计	557,451.02	31,082.75	5.58

2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 6,049.08 元。

3、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

截至 2017 年 12 月 31 日，其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款总额比(%)	坏账准备余额
和红梅	备用业务款	194,530.00	1年以内	28.56	9,726.50
王鹏	备用业务款	77,000.00	1年以内	11.30	3,850.00
周晓佳	备用业务款	69,463.18	1年以内	10.20	3,473.16
毕天伟	备用业务款	67,323.00	1年以内	9.88	3,366.15
马兴俊	备用业务款	17,562.96	1年以内	2.58	878.15
合计	--	425,879.14		62.51	21,293.96

3、款项性质

款项性质	2017年12月31日	2016年12月31日
备用业务款	497,727.15	291,972.82
代收代付款	16,547.51	265,478.20
借款及利息		16,932,077.79
押金保证金	167,000.00	3,080.00
合计	681,274.66	17,492,608.81

(五) 存货

1、存货分类

项目	2017年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	30,199.81	-	30,199.81

续表 1

项目	2016年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	7,456.21	-	7,456.21
库存商品	19,848.11	-	19,848.11
合计	27,304.32	-	27,304.32

(六) 其他流动资产

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
中国农业银行理财产品		1,000,000.00

(七) 固定资产

1、固定资产情况

项目	运输设备	办公及电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：				
1.2016年12月31日余额	421,144.59	1,209,602.72	45,080.00	1,675,827.31
2.本期增加金额	-	-	-	-
购置	-	641,678.23	-	641,678.23
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-
4.2017年12月31日余额	421,144.59	1,851,280.95	45,080.00	2,317,505.54
二、累计折旧				
1.2016年12月31日余额	285,405.79	856,978.36	37,276.10	1,179,660.25
2.本期增加金额				
计提	61,009.84	191,475.51	2,485.21	254,970.56
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-
4.2017年12月31日余额	346,415.63	1,048,453.87	39,761.31	1,434,630.81
三、减值准备				
1.2016年12月31日余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
4.2017年12月31日余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.2017年12月31日账面价值	74,728.96	802,827.08	5,318.69	882,874.73
2.2016年12月31日账面价值	135,738.80	352,624.36	7,803.90	496,167.06

(八) 无形资产

1、无形资产情况

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.2016年12月31日余额	243,200.00	243,200.00
2.本期增加金额	160,194.16	160,194.16
3.本期减少金额	-	-
4.2017年12月31日余额	403,394.16	403,394.16
二、累计摊销		
1.2016年12月31日余额	83,359.96	83,359.96
2.本期增加金额		
计提	60,533.14	60,533.14
3.本期减少金额	-	-
4.2017年12月31日余额	143,893.10	143,893.10

项目	软件	合计
三、减值准备		
1.2016年12月31日余额	-	-
2.本期增加金额	-	-
3.本期减少金额	-	-
4.2017年12月31日余额	-	-
四、账面价值		
1.2017年12月31日账面价值	259,501.06	259,501.06
2.2016年12月31日账面价值	159,840.04	159,840.04

(九) 长期待摊费用

项目	2016年12月31日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2017年12月31日
实力心城办公区装修项目	32,232.59	47,062.72	22,531.14		56,764.17
实力心城员工宿舍装修项目	-	131,418.00	21,903.00		109,515.00
实力心城地下车库装修项目	-	153,398.05	23,009.67		130,388.38
心城地下车库指引牌改造工程费		154,368.93	23,155.38		131,213.55
壹方城地下车库涂刷工程费		213,261.26	17,771.75		195,489.51
玖如堂地下车库涂刷工程费		48,000.00	4,000.00		44,000.00
合计	32,232.59	747,508.96	112,370.94		667,370.61

(十) 递延所得税资产

1、未经抵销的递延所得税资产

项目	2017年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	3,074,828.11	768,707.03

续表 1

项目	2016年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,241,194.37	310,298.60

(十一) 应付账款

1、应付账款列示

账龄	2017年12月31日	2016年12月31日
1年以内	3,776,309.59	1,556,601.90
1-2年	18,728.81	764,314.10
2-3年	53,510.10	57,180.31
3年以上	123,981.71	97,639.40

账龄	2017年12月31日	2016年12月31日
合计	3,879,955.48	2,475,735.71

2、按欠款方归集的期末余额前五名的应付账款情况

截至2017年12月31日，期末应付账款余额的前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占总额比例(%)
云南弘瑞保安服务有限公司	非关联方	1,520,257.36	1年以内	39.18
昆明雅之洁清洁服务有限公司	非关联方	1,218,474.53	1年以内	31.40
广东建粤工程有限公司	非关联方	365,626.21	1年以内	9.42
昆明冠林绿化管理养护有限公司	非关联方	364,347.63	1年以上	9.39
昆明博尧汽车销售服务有限公司	关联方	84,853.03	3年以上	2.19
合计	--	3,553,558.766	--	91.59

(十二) 预收款项

1、预收账款项列示

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
1年以内	18,469,576.81	12,482,053.47

2、按欠款方归集的期末余额前五名的预收款项情况

项目名称	期末余额	账龄	占总额比例(%)
实力心城	3,705,887.22	1年以内	20.06
东盟森林	3,682,650.57	1年以内	19.94
实力锦城	3,264,510.01	1年以内	17.68
实力郡城	1,784,028.77	1年以内	9.66
实力北岸	1,200,251.09	1年以内	6.50
合计	13,637,327.66		73.84

(十三) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年12月31日
一、短期薪酬	4,244,031.18	27,391,797.18	29,611,056.00	2,024,772.36
二、离职后福利-设定提存计划	-	988,350.20	988,350.20	
三、辞退福利	-			
合计	4,244,031.18	28,380,147.38	30,599,406.20	2,024,772.36

2、短期薪酬列示

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,130,862.18	24,158,459.85	26,264,549.67	2,024,772.36

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年12月31日
二、职工福利费	113,169.00	2,261,711.72	2,374,880.72	-
三、社会保险费	-	525,975.52	525,975.52	-
其中：医疗保险费	-	541,807.77	541,807.77	-
工伤保险费	-	17,461.18	17,461.18	-
生育保险费	-	19,275.55	19,275.55	-
意外伤害险	-	25,207.05	25,207.05	-
四、住房公积金	-	135,277.84	135,277.84	-
五、工会经费和职工教育经费	-	294,540.00	294,540.00	-
合计	4,244,031.18	27,391,797.18	29,611,056.00	2,024,772.36

3、设定提存计划列示

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年12月31日
1、基本养老保险	-	970,024.43	970,024.43	-
2、失业保险费	-	18,325.77	18,325.77	-
合计	-	988,350.20	988,350.20	-

(十四) 应交税费

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
增值税	3,881,672.35	4,166,510.55
企业所得税	7,190,604.22	4,414,360.90
个人所得税	4,590.38	5,386.23
城市维护建设税	364,014.39	285,581.48
教育费附加	259,429.68	203,406.18
合计	11,700,311.02	9,075,245.34

(十五) 其他应付款

1、按款项性质列示其他应付款

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
代收代付款	5,671,447.29	4,570,107.65
关联方往来	118,844.78	9,497,320.93
押金、保证金	6,710,056.22	6,471,464.55
合计	12,500,348.29	20,538,893.13

2、按账龄列示其他应付款

账龄	2017年12月31日	2016年12月31日
1年以内(含1年)	5,943,441.23	14,720,595.00
1-2年	3,353,740.82	3,145,689.96
2-3年	2,134,306.11	2,276,803.73
3年以上	1,068,860.13	395,804.44
合计	12,500,348.29	20,538,893.13

3、重要的账龄超过1年的其他应付款

项目	2017年12月31日	未偿还或结转的原因
云南昊达农业投资有限公司	43,727.10	关联方往来未清理
昆明恒建绿化有限公司	42,000.00	暂未结算款项
云南实力控股集团有限公司	34,836.68	关联方往来未清理
昆明宏发建设有限公司	10,000.00	暂未结算款项
昆明威斯盾商贸有限公司	10,000.00	暂未结算款项
昆明华亮窗业有限公司	10,000.00	暂未结算款项
昆明宏发建设有限公司	10,000.00	暂未结算款项
昆明威斯盾商贸有限公司	10,000.00	暂未结算款项
云南圣艺装饰工程有限公司	5,000.00	暂未结算款项
合计	175,563.78	--

4、按应付对象归集的期末余额前五名的应付款款情况

截至2017年12月31日，期末其他应付款余额的前五名单位情况

债权人名称	款项性质	账面余额	占期末其他应付款比例 (%)
大理实力夏都置业有限公司	关联方资金往来	633,510.32	5.07
云南昊达农业投资有限公司	关联方资金往来	43,727.10	0.35
昆明恒建绿化有限公司	保证金	42,000.00	0.34
吴家营街道办事处	押金	40,281.00	0.32
云南实力控股集团有限公司	关联方资金往来	34,836.68	0.28
合计	--	170,844.78	6.36

(十六) 股本

股东名称	2016年12月31日		本期增减变动	2017年12月31日	
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)
云南爱悦家生活服务集团有限公司	11,000,000.00	100.00	-3,630,000.00	7,370,000.00	67.00
西藏仁捷实业有限公司			3,630,000.00	3,630,000.00	33.00
合计	11,000,000.00	100.00	-	11,000,000.00	100.00

(十七) 盈余公积

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年12月31日
法定盈余公积	1,750,524.12	680,143.06		2,430,667.18

(十八) 未分配利润

项目	2017年度	2016年度
调整前上期末未分配利润	10,322,494.20	6,177,258.16
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	10,322,494.20	6,177,258.16
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	6,801,430.59	4,577,426.45
减: 提取法定盈余公积	680,143.06	432,190.41
提取任意盈余公积		

项目	2017 年度	2016 年度
提取一般风险准备		
应付普通股股利	9,000,000.00	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	7,443,781.73	10,322,494.20

注：本公司于 2017 年 6 月 5 日召开全体股东会，通过对 2016 年度利润分配方案的议案，其中对云南爱悦家生活服务集团有限公司分配股利人民币 900 万元

（十九）营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	2017 年度		2016 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	75,257,066.98	57,555,578.36	61,817,758.87	50,737,914.82
其他业务	2,297,472.52	1,628,823.41	1,075,717.88	457,380.26
合计	77,554,539.50	59,184,401.77	62,893,476.75	51,195,295.08

2、主营业务收入明细

项目	2017 年度		2016 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
前期案场	7,427,642.04	6,815,121.24	8,601,137.12	7,761,647.17
物业管理服务	67,829,424.94	50,740,457.12	53,216,621.75	42,976,267.65
合计	75,257,066.98	57,555,578.36	61,817,758.87	50,737,914.82

3、其他业务收入明细

项目	2017 年度		2016 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品销售	991,538.40	763,319.91	404,260.16	316,634.79
其他服务	1,305,934.12	865,503.50	671,457.72	140,745.47
合计	2,297,472.52	1,628,823.41	1,075,717.88	457,380.26

（二十）税金及附加

项目	2017 年度	2016 年度
营业税		973,695.10
城市维护建设税	269,232.06	405,911.49
教育费附加	192,308.63	289,936.79
印花税	9,972.20	204.82
车船使用税		2,172.39
合计	471,512.89	1,671,920.59

（二十一）管理费用

项目	2017 年度	2016 年度
职工薪酬	3,903,275.25	3,494,521.74
折旧费	41,027.04	117,745.25
无形资产摊销	60,533.14	48,639.96
长期待摊费用摊销	22,531.14	14,182.41
业务招待费	321,374.06	88,046.85

项目	2017 年度	2016 年度
差旅费	140,998.28	100,933.44
车辆使用费	112,923.58	171,047.05
办公费用	208,071.37	121,593.62
修理费	2,203.97	850.74
中介服务费	1,861,490.80	23,203.86
洗涤费	12,482.51	
残疾人保障金	76,274.40	
车船使用税		921.90
印花税		62.42
其他	222,282.32	323,674.95
合计	6,985,467.86	4,505,424.19

(二十二) 财务费用

项目	2017 年度	2016 年度
利息收入	-184,164.15	-390,537.79
手续费	202,388.99	211,336.56
合计	18,224.84	-179,201.23

(二十三) 资产减值损失

项目	2017 年度	2016 年度
一、坏账损失	1,833,633.74	393,498.16

(二十四) 投资收益

项目	2017 年度	2016 年度
处置长期股权投资产生的投资收益		728,629.09
理财产品收益	64,738.35	87,742.64
合计	64,738.35	816,371.73

注：处置长期股权投资产生的投资收益为处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额。

(二十五) 资产处置收益

项目	2017 年度	2016 年度
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失小计		30,633.48
其中：固定资产处置合计		30,633.48

(二十六) 营业外收入

项目	2017 年度	2016 年度	计入当期非经常性损益的金额
罚款、赔偿款	2,090.00	3,851.38	2,090.00
其他	1,748.77	2,123.44	1,748.77
合计	3,838.77	5,974.82	3,838.77

(二十七) 营业外支出

项目	2017 年度	2016 年度	计入当期非经常性损益的金额
罚款、滞纳金及赔偿款	13,122.44	129,440.00	13,122.44
其他	716.20	1.38	716.20
合计	13,838.64	129,441.38	13,838.64

（二十八）所得税费用

1、所得税费用表

项目	2017 年度	2016 年度
当期所得税费用	2,773,014.72	1,551,026.70
递延所得税费用	-458,408.43	-98,374.54
合计	2,314,606.29	1,452,652.16

2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	2017 年度
利润总额	9,116,036.88
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,279,009.22
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	35,597.07
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
所得税费用	2,314,606.29

（二十九）现金流量表项目

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2017 年度	2016 年度
利息收入	184,164.15	10,537.79
营业外收入	3,838.77	60,545.49
往来款项	41,785,195.49	8,944,633.72
合计	41,973,198.41	9,015,717.00

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2017 年度	2016 年度
财务费用手续费支出	202,388.99	211,336.56
其他期间费用	2,755,712.28	809,909.22
营业外支出	13,838.64	129,441.38
往来款项	37,615,591.46	8,697,640.65
合计	40,587,531.37	9,848,327.81

3、收到其他与投资活动有关的现金

项目	2017 年度	2016 年度
投资理财款	22,064,738.35	10,890,000.00

4、支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2017 年度	2016 年度
投资理财款	21,000,000.00	11,890,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		186,438.35

(三十) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料表

补充资料	2017 年度	2016 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	6,801,430.59	4,577,426.45
加: 资产减值准备	1,833,633.74	393,498.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	254,970.56	283,705.49
无形资产摊销	60,533.14	48,639.96
长期待摊费用摊销	112,370.94	14,182.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		-30,633.48
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		-
财务费用(收益以“-”号填列)		-380,000.00
投资损失(收益以“-”号填列)	-64,738.35	-816,371.73
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-458,408.43	-98,374.54
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		-
存货的减少(增加以“-”号填列)	-2,895.49	-40,631.17
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	15,615,344.50	-19,981,018.01
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	272,448.04	11,598,134.06
其他		
经营活动产生的现金流量净额	24,424,689.24	-4,431,442.40
2. 不涉及现金收支的重大活动:		
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	15,137,922.96	5,121,520.37
减: 现金的期初余额	5,121,520.37	11,334,831.31
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	10,016,402.59	-6,213,310.94

2、现金和现金等价物的构成

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一、现金	15,137,922.96	5,121,520.37

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
其中：库存现金	55,487.92	191,735.61
可随时用于支付的银行存款	15,082,435.04	4,929,784.76
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	15,137,922.96	5,121,520.37
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

七、关联方及关联交易

（一）本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
云南爱悦家生活服务集团有限公司	云南	投资管理	20,000,000.00	67.00	67.00

本企业最终控制方是彭宇兴、张娅。

（二）其他关联方情况

1、控股股东、实际控制人、持股 5%以上的股东及实际控制人、自然人股东关系密切的家庭成员

关联方名称	关联方与本企业关系
西藏仁捷实业有限公司	持股 5%以上股东
云南实力控股集团有限公司	间接持股 5%以上的股东
彭宇兴	间接持股 5%以上的股东、实际控制人
张娅	间接持股 5%以上的股东、实际控制人、与实际控制人彭宇兴为夫妻关系
刘庆生	实际控制人彭宇兴的父亲
彭惠珍	实际控制人彭宇兴的母亲
彭励	实际控制人彭宇兴的大儿子
施卉	实际控制人彭宇兴的大儿媳
彭杰	实际控制人彭宇兴的二儿子
杨恬	实际控制人彭宇兴的二儿媳
彭文德	实际控制人彭宇兴的二弟
彭文亮	实际控制人彭宇兴的三弟
杜艳丽	实际控制人彭宇兴的三弟媳
张工永	实际控制人张娅的父亲
钟淑芬	实际控制人张娅的母亲
张剑宇	实际控制人张娅的哥哥
李玉珍	实际控制人张娅的嫂子
张莉	实际控制人张娅的大姐
王忠明	实际控制人张娅的大姐夫

2、实际控制人、持股 5%以上股东、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制或施加重大

影响的其他企业

关联方名称	关联方与本企业关系
云南实力房地产开发经营集团有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
大理实力双廊旅游开发置业有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
北京银丰汇资本控股有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
拉萨广吉实业有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
丽江实力大酒店有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
迪庆实力大酒店有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
云南汇力联行商业管理有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
云南创客科技投资有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
云南实力国际酒店管理有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
云南联创投资咨询有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
拉萨经济技术开发区顺茂投资有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
大理万象置业有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
云南实力路特斯汽车销售服务有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
昆明协丰汽车销售有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
云南沿创实业发展有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
拉萨瀚飞科技发展有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
大理榆泽商业运营管理有限公司	大理实力夏都置业有限公司全资子公司
西藏云尧创业投资合伙企业（有限合伙）	云南实力控股集团有限公司控股 90%、彭励持股 10%
西藏达信成信息科技有限公司	云南实力控股集团有限公司控股 90%、拉萨实信投资有限公司持股 10%
拉萨经济技术开发区五口金投资管理有限公司	拉萨经济技术开发区顺茂投资有限公司持股 26.67%、彭杰担任执行董事兼总经理、高勇担任监事
拉萨经济技术开发区谦康教育投资有限公司	云南实力控股集团有限公司控股 90%、彭励持股 10%
大理实力夏都置业有限公司	云南实力控股集团有限公司持股 51%、交银国际信托有限公司持股 49%
云南朗观汽车销售服务有限公司	云南实力控股集团有限公司持股 51%、上海意拓工程设计有限公司持股 49%
云南联锦房地产开发投资有限公司	云南联创投资咨询有限公司全资子公司
云南贝倍优教育投资管理有限公司	云南实力控股集团有限公司持股 40%、云南联创投资咨询有限公司持股 18%、云南银创投资有限公司持股 16%、云南汇宇商贸有限公司持股 11%、云南吴达农业投资有限公司持股 15%
云南赛跑科技有限公司	云南创客科技投资有限公司全资子公司
迪庆财盛投资经营有限公司	迪庆实力大酒店有限公司全资子公司
云南上鸿投资有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司全资子公司
云南实力置业有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司全资子公司
大理实力远信置业有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司全资子公司

关联方名称	关联方与本企业关系
大理实力海东开发有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司全资子公司
云南谐源房地产开发有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司全资子公司
云南宝源丰房地产开发经营有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司持股 80%、彭励持股 20%
云南七彩荣达置业有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司持股 80%、七彩国际投资集团有限公司持股 17.7%、郁晓冬持股 1.3%、陈绍华持股 1%
云南浙商投资开发有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司持股 77%、云南佳贝达商贸有限公司 持股 23%
云南金实力房地产开发经营有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司持股 50%、KOZAGI LIMITED 持股 50%
昆明致品房屋拆迁有限公司	高勇持股 10%并担任执行董事
云南浙滇置业有限公司	云南浙商投资开发有限公司全资子公司
云南恒德文化传播有限公司	云南爱悦家生活服务集团有限公司全资子公司
云南优悦假期旅行社有限公司	云南爱悦家生活服务集团有限公司全资子公司
云南品悦家餐饮管理有限公司	云南爱悦家生活服务集团有限公司全资子公司
拉萨实信投资有限公司	北京银丰汇资本控股有限公司全资子公司
大理璞轩酒店管理有限公司	云南实力国际酒店管理有限公司全资子公司
拉萨经济技术开发区伟谦合投资管理有限公司	拉萨实信投资有限公司全资子公司
云南立财股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	拉萨实信投资有限公司持股 90%、云南博得企业管理咨询有限公司持股 10%
拉萨经济技术开发区润顺投资管理有限公司	拉萨实信投资有限公司持股 90%、张娅出资比例 10%
拉萨经济技术开发区聚润股权投资有限公司	拉萨实信投资有限公司持股 90%、彭励出资比例 10%；
昆明熊帮帮汽车服务有限公司	云南实力路特斯汽车销售服务有限公司全资子公司
迪庆新实力大酒店有限公司	彭宇兴持股 95%、张娅持股 5%
迪庆房地产开发经营有限公司	彭宇兴持股 95%、张娅持股 5%
迪庆和泰工贸有限公司	彭宇兴持股 89.9978%、张娅持股 5.0011%、李树军持股 5.0011%
云南双全房地产开发有限公司	彭宇兴任总经理、代绍友任监事
云南银创投资有限公司	彭惠珍持股 90%、彭励持股 10%
昆明润尧商贸有限公司	彭惠珍持股 90%、张娅持股 10%；
昆明博尧汽车销售服务有限公司	彭惠珍持股 50%、张娅持股 47.1401%、胡文岳持股 1.4299%、云南实力控股集团有限公司持股 1.4299%
云南通卓商贸有限公司	彭文亮持股 90%、刘树英持股 10%
云南天地行节能科技有限公司	彭文德持股 61%、黄红英持股 39%
云南俊尧混凝土有限公司	彭励持股 49%、彭杰持股 51%
云南南诏投资有限公司	云南联创投资咨询有限公司持股 22.5%、彭励担任执行董事兼总经理、彭杰担任监事
拉萨经济技术开发区道口金创业投资有限公司	拉萨经济技术开发区顺茂投资有限公司持股 33.89%、彭杰担任执行董事兼总经理

关联方名称	关联方与本企业关系
北京汉和映画影视文化投资管理有限公司	彭杰担任执行董事兼经理
北京破风网络科技有限公司	张娅持股 23%、担任董事
云南隆瑞祥工贸有限公司	张莉持股 90%、洪浩琴持股 10%
成都浩鼎房地产开发有限公司	张莉控股子公司
云南力庆投资有限公司	刘庆生控股子公司
云南腾跃商贸有限公司	刘庆生持股 95%、李玉珍持股 5%
云南合创商贸有限公司	张工永持股 95%、李树军持股 5%
云南万基商贸有限公司	张剑宇持股 80%、刘树兴持股 20%
大理实力文旅发展有限公司	云南银创投资有限公司全资子公司
大理星汉置业有限公司	大理实力文旅发展有限公司全资子公司
云南云悦养老服务管理有限责任公司	云南银创投资有限公司全资子公司
云南昊达农业投资有限公司	云南银创投资有限公司持股 70%、云南万基商贸有限公司持股 30%
昆明嘉利宝科技有限责任公司	云南银创投资有限公司 持股 64%、洪浩琴持股 36%
大理星汉置业有限公司	大理实力文旅发展有限公司全资子公司
西双版纳曼贵雨林文旅发展有限公司	大理实力文旅发展有限公司全资子公司
云南顺昊农牧发展有限公司	云南万基商贸有限公司持股 40%、云南银创投资有限公司 持股 60%
大理兴实混凝土有限公司	云南俊尧混凝土有限公司全资子公司
拉萨经济技术开发区恒贵投资管理有限公司	云南合创商贸有限公司持股 90、李树军持股 10%
云南汇宇商贸有限公司	云南力庆投资有限公司全资子公司
大理千里置业有限公司	大理万象置业有限公司全资子公司
大理千玺置业有限公司	大理万象置业有限公司全资子公司
大理新泽置业有限公司	大理万象置业有限公司全资子公司
云南园林绿化股份有限公司	云南沿创实业发展有限公司持股 67%、彭宇兴持股 13.5%、拉萨瀚飞科技发展有限公司持股 13%、张剑宇持股 5%、张娅持股 1.5%
云南漫格园林景观设计有限公司	云南园林绿化股份有限公司全资子公司
云南茵悦河环保科技有限公司	云南园林绿化股份有限公司全资子公司
云南碧景科技有限公司	云南园林绿化股份有限公司全资子公司
昆明伊骐房地产经纪有限公司	王忠明控股子公司
拉萨泰岩商贸有限公司	王忠明持股 50%、钟淑芬持股 50%
云南泰运旅游度假投资有限公司	成都鼎霖房地产开发有限公司持股 100%、王忠明担任执行董事兼经理
云南顺驰装饰工程有限公司	杜艳丽持股 90%、彭文亮持股 10%。
云南茶马山珍网络有限公司	彭文亮担任董事长
云南佳贝达商贸有限公司	杜艳丽持股 90%、刘树英持股 10%
云南实力工贸有限公司	洪月琴持股 90.0722%、彭杰持股 9.9278%
昆明沐北商贸有限公司	李玉珍持股 90%、张剑宇持股 10%
云南博得企业管理咨询有限公司	施卉控股子公司
胡奕	担任公司董事兼总经理
马俊丽	与公司董事胡奕为夫妻关系
胡兴	公司董事胡奕的大哥
高勇	担任公司董事
王晓燕	担任公司董事

关联方名称	关联方与本企业关系
赵伟	与董事王晓燕为夫妻关系
代绍友	担任公司监事会主席
云南尚鼎荟餐饮管理有限公司	胡奕持股 60%、李白成持股 40%
云南星澜酒店管理有限公司	胡奕持股 51%、马骏骊持股 49%
西藏怡格实业有限公司	高勇持股 50%、刘树英持股 50%
西藏德森实业有限公司	代绍友持股 50%、洪浩琴持股 50%
上海诚佑服饰有限公司	胡兴持股 40%、陈丽景持股 30%、詹建雄持股 30%
安宁滇垦农业有限公司	胡兴担任总经理
云南泛亚工程设计院有限公司	赵伟担任董事

(三) 关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2017 年度	2016 年度
昆明博尧汽车销售服务有限公司	汽车修理	公允价格		2,435.00
云南园林绿化股份有限公司	绿化服务	公允价格	1,850,154.92	5,214.03
云南园景科技产业有限公司	绿化服务	公允价格		767,346.40
云南金实力房地产开发经营有限公司	购买房屋	公允价格	6,000,000.00	
合计	--	--	7,850,154.92	772,560.43

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2017 年度	2016 年度
大理实力海东开发有限公司	前期案场服务收入	公允价格	1,851,770.33	1,400,000.00
大理实力夏都置业有限公司	前期案场服务收入	公允价格	1,517,908.95	850,710.31
云南金实力房地产开发经营有限公司	前期案场服务收入	公允价格	1,425,362.79	1,988,460.67
云南实力房地产开发经营集团有限公司	前期案场服务收入	公允价格	2,579,244.04	1,484,806.80
云南浙滇置业有限公司	前期案场服务收入	公允价格	2,666,861.50	2,683,751.32
云南浙商投资开发有限公司	前期案场服务收入	公允价格	322,021.92	193,408.02
云南实力房地产开发经营集团有限公司	物业管理服务收入	公允价格	1,194,854.40	3,029,901.82
云南浙商投资开发有限公司	物业管理服务收入	公允价格	14,211,663.86	11,816,417.21

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2017 年度	2016 年度
彭励	物业管理服务收入	公允价格	6,225.34	6,225.34
彭文亮	物业管理服务收入	公允价格	57,133.32	57,133.32
李玉珍	物业管理服务收入	公允价格	3,369.84	3,369.84
合计	--	--	25,836,416.29	23,514,184.65

2、关联方资金拆借

(1) 资金拆入情况

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日	本期拆入	本期归还	2017 年 12 月 31 日
其他应付款	大理璞轩酒店管理有限公司	54,758.55	127,408.60	182,167.15	
其他应付款	大理实力海东开发有限公司	284,773.88		284,773.88	
其他应付款	云南昊达农业投资有限公司	43,727.10			43,727.10
其他应付款	云南汇力联行商业管理有限公司	1,377,118.72		1,377,118.72	
其他应付款	云南实力房地产开发经营集团有限公司	7,702,106.00		7,702,106.00	
其他应付款	大理实力夏都置业有限公司		633,510.32		633,510.32
其他应付款	云南实力控股集团有限公司	34,836.68			34,836.68

(2) 资金拆出情况

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日	本期拆出	本期收回	2017 年 12 月 31 日
其他应收款	大理实力夏都置业有限公司	663,553.40	1,891,575.05	2,555,128.45	
其他应收款	昆明互邦商贸有限公司	2,973,280.81	61,691.47	3,034,972.28	

项目名称	关联方	2016年12月31日	本期拆出	本期收回	2017年12月31日
其他应收款	大理璞轩酒店管理有限公司		595,224.75	595,224.75	
其他应收款	彭文德	80,717.94		80,717.94	
其他应收款	云南爱悦家生活服务集团有限公司	118,800.00	4,000,000.00	4,118,800.00	
其他应收款	云南恒德文化传播有限公司	356,024.37	163,191.11	519,215.48	
其他应收款	云南金实力房地产开发经营有限公司	54,551.66	42,378.34	96,930.00	
其他应收款	云南品悦家餐饮管理有限公司	516,971.85	65,685.51	582,657.36	
其他应收款	云南通卓商贸有限公司	10,816,000.00	158,333.33	10,974,333.33	
其他应收款	云南优悦假期旅行社有限公司	991,858.42	9,911.75	1,001,770.17	
其他应收款	云南浙滇置业有限公司	13,542.81	45,518.00	59,060.81	
其他应收款	云南实力房地产开发经营集团有限公司		11,309,572.99	11,309,572.99	
其他应收款	云南浙商投资开发有限公司	346,776.53	2,620.24	349,396.77	

(四) 关联方应收应付款项

1、应收项目

项目名称	关联方	2017年12月31日	2016年12月31日
其他应收款	大理实力夏都置业有限公司		663,553.40
其他应收款	昆明互邦商贸有限公司		2,973,280.81
其他应收款	彭文德		80,717.94
其他应收款	云南爱悦家生活服务集团有限公司		118,800.00
其他应收款	云南恒德文化传播有限公司		356,024.37

项目名称	关联方	2017年12月31日	2016年12月31日
其他应收款	云南金实力房地产开发经营有限公司		54,551.66
其他应收款	云南品悦家餐饮管理有限公司		516,971.85
其他应收款	云南通卓商贸有限公司		10,816,000.00
其他应收款	云南优悦假期旅行社有限公司		991,858.42
其他应收款	云南浙滇置业有限公司		13,542.81
其他应收款	云南浙商投资开发有限公司		346,776.53
小计	--		16,932,077.79
应收账款	大理实力海东开发有限公司	535,100.00	-
应收账款	大理实力夏都置业有限公司	713,166.15	3,853,020.14
应收账款	云南金实力房地产开发经营有限公司	758,439.62	4,019,536.31
应收账款	云南实力房地产开发经营集团有限公司	1,348,643.22	-
应收账款	云南浙滇置业有限公司	2,821,589.14	4,478,818.84
应收账款	云南浙商投资开发有限公司	10,304,122.10	21,239,705.70
应收账款	彭励	2,600.00	6,225.34
应收账款	彭文亮		7,252.68
应收账款	李玉珍		16,284.12
小计	--	16,483,660.23	33,620,843.13
总计	--	16,483,660.23	50,552,920.92

2、应付项目

项目名称	关联方	2017年12月31日	2016年12月31日
其他应付款	大理璞轩酒店管理有限公司		54,758.55
其他应付款	大理实力海东开发有限公司		284,773.88
其他应付款	大理实力夏都置业有限公司	633,510.32	-
其他应付款	昆明互邦商贸有限公司		-
其他应付款	云南昊达农业投资有限公司	43,727.10	43,727.10
其他应付款	云南汇力联行商业管理有限公司		1,377,118.72
其他应付款	云南实力房地产开发经营集团有限公司		7,702,106.00
其他应付款	云南实力控股集团有限公司	34,836.68	34,836.68
小计	--	712,074.10	9,497,320.93
应付账款	昆明博尧汽车销售服务有限公司	84,015.03	84,853.03
应付账款	丽江实力大酒店有限公司	3,526.00	3,526.00
应付账款	云南园林绿化股份有限公司	19,417.90	5,214.03
小计	--	106,958.93	443,107.13
总计	--	819,033.03	9,940,428.06

八、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至2017年12月31日，本公司不存在重大应披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

截至2017年12月31日，本公司不存在应披露的重要的未决诉讼、对外担保等或有事

项。

九、资产负债表日后事项

截至本财务报表对外报出日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	2017 年度	说明
非流动资产处置损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；	158,333.33	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,999.87	
理财产品取得投资收益	64,738.35	
处置子公司损益		
小计	213,071.81	
所得税影响额	-53,267.95	
合计	159,803.86	

(二) 净资产收益率及每股收益

2017 年度	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	25.69	0.62	0.62
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	25.09	0.60	0.60

云南实力物业服务股份有限公司

二〇一八年四月十九日

附：

备查文件目录

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

（三）年度内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

文件备置地址：

公司董事会秘书办公室